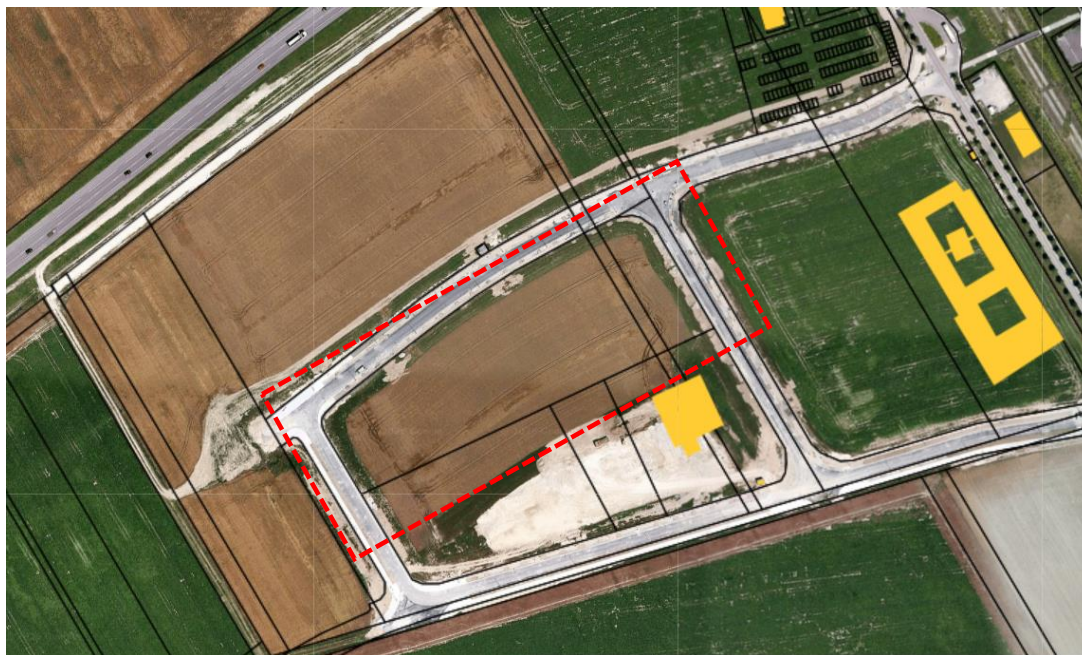


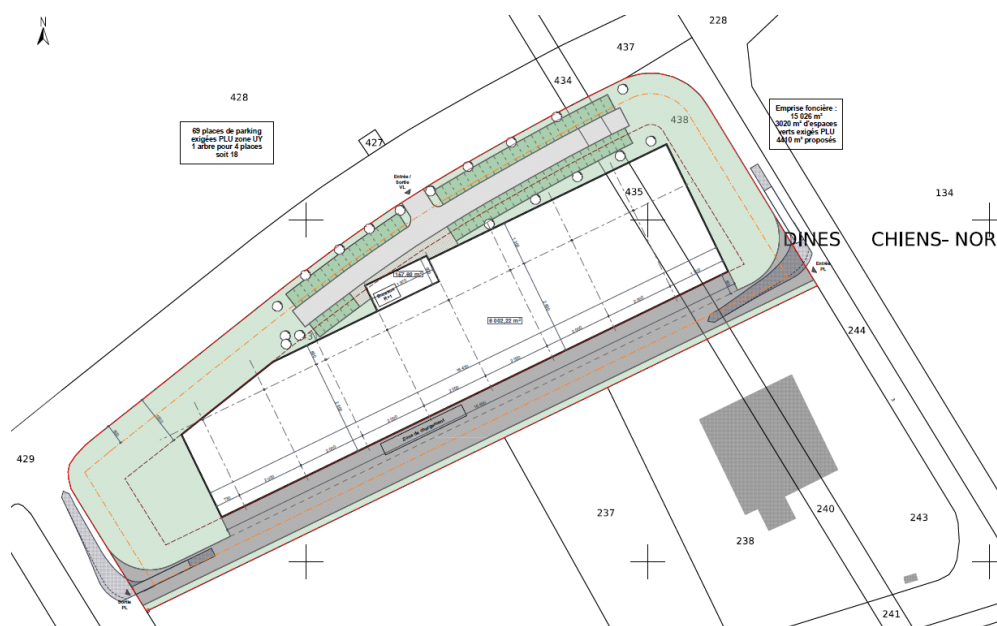


Ce lot n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'un remembrement parcellaire, il est composé de plusieurs parcelles et/ou de parties de parcelle, qu'il conviendra de diviser/regrouper au moment de la demande de PC. La surface totale de terrain représente environ 1,5 ha. Cette surface devra être mesurée par un relevé de géomètre pour être confirmée. Le montant total d'acquisition devra être défini selon ce mesurage.

2 – Le programme

WOODOO et LINKCITY envisagent de développer sur cette emprise foncière le programme immobilier suivant :

- Une usine d'environ 6000 m² (production + stockage) comprenant 150 m² de bureaux et 150 m² d'atelier de maintenance ;
- Une aire de chargement – déchargement ;
- Un parking VL respectant les obligations du PLU.



A titre informatif, vous trouverez ci-après les rubriques ICPE envisagées pour le projet

Rubrique	Éléments concernés	Seuils de déclaration	Seuils d'enregistrement	Seuils d'autorisation	Phase 1	Phase 2
2410	Travail du bois et matériaux combustibles analogues : la puissance maximale de l'ensemble des machines fixes pouvant concourir simultanément	50 kW < X ≤ 250 kW	X > 250 kW	-	>1000 kW = ENREGISTREMENT	>1000 kW = ENREGISTREMENT
2661-1	Transformation des polymères : activités de transformation de résine par des procédés exigeants des conditions de température et pressions particulières	1 t/j ≤ X < 10 t/j	10 t/j ≤ X < 70 t/j	X ≥ 70 t/j	4-5 t/j = DECLARATION	23-25 t/j = ENREGISTREMENT
1510	Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts de plus de 500t, le volume de l'entrepôt étant de	5 000m3 ≤ X < 50 000m3 (DC)	50 000m3 ≤ X < 900 000m3	X ≥ 900 000m3	~ 500 T = TBD	> 500 T = ENREGISTREMENT
2915	Procédé de chauffage utilisant comme fluide caloporteur des corps organiques combustibles, lorsque la température d'utilisation est inférieure au point éclair des fluides	X > 250 L	-	-	> 250 L = DECLARATION	> 250 L = DECLARATION
1532	Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues (ne concerne pas le produit fini)	1000 m3 < X ≤ 20 000 m3	20 000 m3 < X ≤ 50 000 m3	X > 50 000 m3	150 m3 = NON CLASSÉ 60 m3 = NON CLASSÉ	700 m3 = NON CLASSÉ 90 m3 = NON CLASSÉ
2662-3	Stockage de polymères	100 m3 ≤ X < 1000 m3	X ≥ 1000 m3	-	-	-
4701-1	Nitrate d'ammonium et mélanges à base de nitrate d'ammonium dans lesquels la teneur en azote due au nitrate d'ammonium est : - comprise entre 24,5 % et 28 % en poids et qui contiennent au plus 0,4 % de substances combustibles - supérieure à 28 % en poids et qui contiennent au plus 0,2 % de substances combustibles.	100 t ≤ X < 350 t	-	X ≥ 350 t	Uniquement si forme solide utilisée, qtité et classement TBD	Uniquement si forme solide utilisée, qtité et classement TBD
1978	Solvants organiques : imprégnation du bois lorsque la consommation de solvant est supérieure à 25 t/an	X > 25 t/an	-	-	TBD	TBD
1185-2	Gaz à effet de serre fluorés : emploi dans des équipements clos en exploitation (liquide frigorigènes etc.)	X ≥ 300 kg (DC)	-	-	TBD	TBD
2925	Ateliers de charge d'accumulateurs électriques (Fen)	X > 50 kW	-	-	TBD	TBD
2910	Combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770, 2771, 2971 ou 2931 (chauffage usine)	1 MW ≤ X < 20 MW	20 MW ≤ X < 50 MW	-	TBD	TBD

3 – Le Montage immobilier

Vous trouverez ci-dessous la proposition de montage immobilier envisageable et exposée lors de notre dernier échange du 03/02/2026 :

**TROYES
CHAMPAGNE**
MÉTROPOLE

Signature d'une promesse foncière avec Linkcity, comprenant une clause de substitution au bénéfice de Woodoo ou du futur investisseur/acquéreur de l'ensemble immobilier

OU

Autorisation donnée à Linkcity de mener toutes les investigations foncières et de déposer une demande de PC, puis vente directe du foncier par TCM au futur acquéreur de l'ensemble immobilier



Signature d'un CPI pour
réalisation de l'opération

**INVESTISSEUR
FUTUR PROPRIETAIRE**

Contrat de Conception-
Réalisation pour la construction

Signature
d'un BEFA



WOODOO
augmented wood

4 – Condition d'acquisition

Sur la base des éléments en notre possession et de l'étude de capacité réalisée par nos soins tenant compte des règles d'urbanisme applicables à ce jour, nous vous confirmons avoir pris en considération le prix proposé par TCM (40 €HT/m² de terrain) dans le cadre de nos hypothèses financières au stade d'avancement actuel du projet. Le montant global prévisionnel serait donc de 600 000 € HT, pour une surface de 1,5 Ha.

Dans l'éventualité d'une signature de promesse foncière, les conditions suivantes, outre les conditions suspensives d'usage, pourront être intégrées à minima :

- Absence de pollution et/ou de contraintes géotechniques rendant impossible ou plus onéreux la réalisation du projet envisagé ;
- Obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme définitives permettant la réalisation du programme immobilier n'imposant aucune nouvelle contrainte et prescription ;
- Clause de substitution au bénéfice de Woodoo ou d'un tiers (futur investisseur de l'usine) ;
- Signature d'un BEFA entre WOODOO et un futur acquéreur de l'ensemble immobilier ;
- Signature d'un CPI entre Linkcity et un futur acquéreur de l'ensemble immobilier.

5. Planning potentiel

Dans l'hypothèse d'un retour favorable de votre part sur les différents points évoqués lors de nos échanges, nous pourrions envisager le déroulé de l'opération selon le planning suivant :

- Avis favorable du bureau communautaire : 26 février 2026 ;
- Mise au point et signature d'une promesse foncière (TCM/Linkcity) : mars/avril 2026 ;
- Investigation foncière et dépôt des autorisations administratives (PC et ICPE) : de mars à mai 2026 ;
- Obtention des autorisations administratives purgées : septembre 2026 ;
- Signature du CPI (Linkcity Vs Investisseur) et du BEFA (Woodoo Vs Investisseur) : septembre 2026 ;
- Acquisition du terrain par investisseur : septembre 2026 ;
- Démarrage des travaux : septembre 2026 ;
- Livraison de l'ensemble immobilier : juillet 2027.

Nous pourrions donc envisager une durée de la validité de la promesse de 12 mois.

Nous espérons que ces éléments répondent à vos attentes, et restons à votre disposition pour tout complément que vous jugerez utile.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, Monsieur DEFERT, mes salutations respectueuses.

M. Raphaël FERNANDES

Directeur Régional Lorraine-Champagne

