AUTORITÉ DE SURVEILLANCE AELE

AIDE D'ÉTAT

SAM 020.500.040 — Norvège

(2003/C 294/08)

Communication de l'Autorité de surveillance AELE adressée, en application de l'article 1er, paragraphe 2, du protocole 3 de l'accord relatif à l'institution d'une Autorité de surveillance et d'une Cour de justice (ci-après: «accord Surveillance et Cour de justice»), aux autres États de l'AELE, aux États membres de l'Union européenne et aux parties intéressées concernant une aide proposée portant sur la vente de 1 744 appartements de location à Oslo (aide d'État SAM 020.500.040).

Par décision nº 113/03/COL du 11 juillet 2003, l'Autorité de surveillance AELE a ouvert la procédure prévue à l'article 1er, paragraphe 2, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice. Le gouvernement norvégien a reçu copie de cette décision.

I. LES FAITS

1. Notification

Par lettre du 10 février 2003 de la mission de la Norvège auprès de l'Union européenne (Doc. nº 03-829-A), transmettant une lettre du ministère du commerce et de l'industrie du 7 février 2003 et une lettre non datée de la municipalité d'Oslo (comprenant 31 annexes), toutes reçues et enregistrées par l'Autorité le 11 février 2003, les autorités norvégiennes ont notifié, conformément à l'article 1er, paragraphe 3, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice, la décision de la municipalité d'Oslo de vendre 1 744 appartements municipaux de location à Oslo.

Par lettre du 9 avril 2003 (Doc. nº 03-2133-D), l'Autorité a demandé des renseignements complémentaires. Dans cette lettre, la direction «concurrence et aides d'État» de l'Autorité a également exprimé des doutes quant à la compatibilité de la vente avec les dispositions de l'accord EEE relatives aux aides d'État.

Par télécopie du ministère du commerce et de l'industrie du 14 mai 2003 (Doc. nº 03-3127-A), transmettant une lettre de la municipalité d'Oslo (cabinet de l'avocat de la municipalité) du 14 mai 2003, toutes deux reçues et enregistrées par l'Autorité le 14 mai 2003, les autorités norvégiennes ont fourni des informations complémentaires. Les mêmes documents ont été reçus par lettre du 5 juin 2003 de la mission de la Norvège auprès de l'Union européenne, reçue et enregistrée par l'Autorité le 10 juin 2003 (Doc. nº 03-3630-A).

2. Historique

Par lettre du 18 mai 2001 (Doc. nº 01-3792-D), l'Autorité a invité les autorités norvégiennes à lui transmettre toutes les informations utiles au sujet de la vente de 1 744 appartements à «Fredensborg Boligutleie ANS», afin qu'elle puisse apprécier si cette vente était conforme à l'article 61 de l'accord EEE et au chapitre 18 B, «Éléments d'aide d'État contenus dans les ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics», de l'encadrement des aides d'État de l'Autorité.

Par lettre du 31 mai 2001 (Doc. nº 01-4004-D), l'Autorité a rappelé aux autorités norvégiennes la «clause de statu quo» de l'article 1er, paragraphe 3, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice, ainsi que les mesures provisoires prévues au chapitre 6, «Informations spécifiques concernant les aides illégales pour des raisons de procédure», de l'encadrement des aides d'État.

Par lettre du 26 juin 2001 de la mission de la Norvège auprès de l'Union européenne, reçue et enregistrée par l'Autorité le même jour (Doc. nº 01-5730-A), les autorités norvégiennes ont communiqué les documents qu'elles considéraient, en accord avec la municipalité d'Oslo, comme contenant les informations les plus utiles pour apprécier si la vente était conforme à l'article 61 de l'accord EEE. Les informations transmises le 26 juin 2001 comprennent une lettre du ministère du commerce et de l'industrie à l'Autorité, en date du 15 juin 2001. Dans cette lettre, le ministère déclare qu'il «ne souhaite formuler aucune observation sur les considérations exposées dans les documents communiqués».

Les informations transmises le 26 juin 2001 contiennent également une lettre adressée le 5 juin 2001 par la municipalité d'Oslo au ministère du commerce et de l'industrie. Dans cette lettre, la municipalité d'Oslo allègue que la vente est conforme à l'encadrement des aides d'État de l'Autorité. Elle affirme qu'une évaluation a été effectuée par un expert indépendant conformément au chapitre 18 B, point 2.2, de l'encadrement et que l'écart de 3,4 % entre le prix de vente et la valeur estimée est conforme aux conditions du marché comme le prévoit le chapitre 18 B, point 2.2(b), de cet encadrement.

La municipalité d'Oslo fait observer que la procédure de vente doit être appréciée au regard du manque de temps. Les impératifs du calendrier auxquels la municipalité a été soumise ont été occasionnés par le gouvernement, qui mettait en œuvre une réforme hospitalière ([1]). Selon la lettre du 5 juin 2001, il est possible que ces impératifs aient engendré un nombre de soumissionnaires inférieur au nombre souhaitable et amené les acquéreurs à présenter des offres plus basses qu'ils ne l'auraient fait s'ils avaient eu plus de temps à leur disposition ([2]). La municipalité affirme cependant qu'un prix potentiellement plus faible résultant du manque de temps ne constitue pas une aide d'État pour autant qu'elle se soit comportée, dans ces conditions (manque de temps), comme l'aurait fait un investisseur privé dans les mêmes circonstances.

Par lettre du 20 juillet 2001 (Doc. nº 01-5673-D), l'Autorité a déclaré qu'elle nourrissait des doutes sérieux quant au respect de la procédure prévue au chapitre 18 B, point 2.2, de l'encadrement des aides d'État. Elle a émis des doutes sur le point de savoir si l'évaluation avait été effectuée préalablement aux négociations précédant la vente, si elle l'avait été sur la base d'indicateurs du marché et de critères d'évaluation communément acceptés et si un prix de vente inférieur de 3,4 % au prix fixé par l'expert était conforme à l'encadrement des aides d'État. L'Autorité a invité les autorités norvégiennes à présenter leurs observations, dont elle tiendrait compte avant de décider d'ouvrir ou non une procédure formelle d'examen (article 1er, paragraphe 2, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice).

Le ministère du commerce et de l'industrie a présenté ses observations par télécopie le 27 juillet 2001 (Doc. nº 01-6026-A), reçue et enregistrée par l'Autorité le même jour, dans laquelle il affirmait que le nécessaire serait fait «pour veiller au respect des obligations incombant à la Norvège en vertu de l'article 61 de l'accord EEE». Il a informé l'Autorité que le préfet d'Oslo et Akershus avait décidé, le 25 juillet 2001, que la municipalité d'Oslo ne pouvait pas légalement transférer le droit de propriété avant qu'il ait pris sa décision finale. Une nouvelle évaluation, par un expert, de la valeur des immeubles serait également effectuée. (Les conclusions de la nouvelle évaluation de cette valeur figuraient dans la lettre de la municipalité d'Oslo reçue le 11 février 2003, voir le point I.3 ci-dessous.)

Par lettre du 31 juillet 2001 (Doc. nº 03-829-A), l'Autorité a informé les autorités norvégiennes de sa décision de ne pas ouvrir de procédure formelle d'examen à ce stade. Elle a déclaré qu'elle attendait une notification formelle de la vente conformément à son encadrement des aides d'État.

3. **Description de l'aide envisagée**

En mars 2001, la municipalité d'Oslo a décidé de vendre un ensemble de 1 744 appartements de location avant la fin de mai 2001. Ces appartements étaient loués principalement à des membres du personnel des hôpitaux municipaux. Le 16 mars 2001, l'agence immobilière indépendante Akershus Eiendom AS a été chargée de vendre les appartements en bloc pour le compte de la municipalité d'Oslo. Le 30 mars 2001, une entreprise de conseil indépendante, Catella Eiendoms-Consult AS, a présenté un rapport sur les appartements, ainsi qu'une évaluation de leur valeur. Une seconde évaluation a ensuite été demandée à un expert indépendant, OPAK AS, et présentée le 26 avril 2001. Akershus Eiendom a lancé la vente le 2 avril 2001, avec le rapport de Catella. La vente des appartements a été rendue publique par un communiqué de presse du 19 avril 2001. Un prospectus relatif aux appartements a été distribué le 23 avril 2001. L'évaluation effectuée par OPAK s'est avérée plus modeste que celle de Catella: 795 millions contre 1 143 millions de NOK. L'évaluation d'OPAK a également été distribuée aux investisseurs potentiels.

Les investisseurs ont été invités à présenter leurs offres avant le 2 mai et la procédure d'offre a été clôturée le 3 mai. Le 8 mai, Sundal Collier & Co ASA, dont Fredensborg Boligutleie ANS est le successeur, s'est engagé à acheter les appartements. La municipalité d'Oslo a examiné cette offre contraignante pendant plus de trois semaines. Elle a demandé à OPAK de corriger son évaluation pour faire apparaître une correction de la valeur de certains baux liée à des circonstances factuelles qui n'avaient pas été prises en compte dans l'évaluation initiale. Ces corrections factuelles ont amené OPAK à réduire la valeur des biens à 740 millions de NOK. Le 14 mai, les adaptations ont été présentées à la municipalité d'Oslo. En signant le contrat le 31 mai, celle-ci a vendu les 1 744 appartements en bloc à Fredensborg Boligutleie ANS, au prix de 715 millions de NOK.

En 2001, l'Autorité a reçu des informations concernant la procédure de vente et les évaluations de la valeur effectuées par Catella et OPAK, décrites dans la lettre susmentionnée. Dans sa lettre jointe à la lettre du 7 février 2003 du ministère du commerce et de l'industrie, la municipalité d'Oslo a communiqué des informations globales au sujet de la vente, y compris des informations déjà fournies à l'Autorité en 2001. Dans les paragraphes qui suivent, l'Autorité a résumé notamment les nouvelles informations et nouveaux arguments présentés.

La nouvelle évaluation effectuée par FIGA/Nortakst (en juin 2002) a conclu que les appartements avaient une valeur de 1 055 million de NOK. Dans sa lettre jointe à la lettre du 7 février 2003 du ministère du commerce et de l'industrie, la municipalité d'Oslo conteste que cette évaluation reflète la valeur des appartements et conclut que l'évaluation d'OPAK est celle qui traduit le mieux la valeur du marché.

La municipalité affirme en outre que la vente sort du champ d'application de l'article 61, paragraphe 1, EEE. D'une part, elle considère que le prix obtenu reflète la valeur de marché des biens. Selon elle, la vente a été effectuée à la suite d'une vente publique ouverte ayant fait l'objet d'une publicité, à laquelle ont participé plusieurs soumissionnaires disposant du même accès aux informations utiles, et le plus offrant été choisi. La vente s'est donc effectuée, «par définition, à la valeur du marché et, partant, ne recèle pas d'aide d'État». Dans ces conditions, la municipalité affirme également que «le fait qu'une évaluation différente des biens ait été effectuée préalablement à la procé-

([1]) Ot.prp. nº 66 (2000-2001) Om lov om helseforetak m.m. (helseforetaksloven).

([2]) Le passage se lit comme suit en norvégien: «Dette tidspresset kan ha ført til at kretsen av interesserte ble mindre enn ønskelig, og/eller at kjøperne la inn lavere bud enn de ville gjort i en situasjon med bedre tid».

dure d'offre» n'entre pas en ligne de compte. En l'espèce, elle estime qu'il existait, même au moment de la vente, une évaluation indépendante des biens confirmant que la valeur du marché avait été obtenue.

D'autre part, la municipalité estime que même si l'on devait considérer que l'opération contient un élément d'aide et que cette aide a faussé la concurrence en favorisant certaines entreprises, à savoir Fredensborg Boligutleie ANS, rien ne laisse supposer que les échanges à l'intérieur de l'EEE ont été affectés. Dans ces conditions, elle estime que le marché en cause est celui des logements locatifs. Fredensborg Boligutleie ANS ne se trouvant pas, en tant que fournisseur de logements locatifs à Oslo et dans ses environs, dans un rapport de concurrence avec les fournisseurs de logements locatifs dans d'autres États de l'EEE, la municipalité allègue que les échanges des services entre les États de l'EEE ne sont pas affectés. Il est en outre hautement improbable que l'octroi d'une aide à Fredensborg affecte les échanges transfrontaliers sur d'autres marchés. La municipalité en conclut donc que la vente des appartements ne recèle aucune aide d'État au sens de l'article 61 EEE.

Dans sa lettre du 14 mai 2003, la municipalité d'Oslo affirme premièrement ne pas prétendre que la vente des appartements était pleinement conforme à la procédure décrite au chapitre 18 B, point 2.1, de l'encadrement des aides d'État, mais que le prix obtenu reflète néanmoins la valeur du marché. Deuxièmement, elle allègue que la vente a été effectuée conformément au chapitre 18 B, point 2.2, de l'encadrement des aides d'État et que l'évaluation réalisée par OPAK (740 millions de NOK) traduisait la valeur du marché. Troisièmement, compte tenu de l'incidence transfrontalière, elle argue que l'Autorité n'a pas procédé à l'appréciation du marché exigée.

Enfin, la municipalité se réfère à une lettre adressée par Fredensborg Boligutleie ANS (l'acquéreur) à l'Autorité, le 18 février 2003, dans laquelle l'acquéreur allègue qu'il convient de pouvoir appliquer «le critère de l'investisseur privé» à la vente et de tenir compte, pour apprécier si le prix obtenu est inférieur à la valeur du marché, du manque de temps engendré par la réforme hospitalière.

II. APPRÉCIATION

1. Exigence de notification et obligation de statu quo

L'article 1er, paragraphe 3, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice dispose que «l'Autorité de surveillance AELE est informée, en temps utile pour présenter ses observations, des projets tendant à instituer ou à modifier des aides». Une aide octroyée sans être notifiée ou une aide notifiée tardivement, c'est-à-dire après avoir été «mise à exécution», est considérée illégale [voir le chapitre 3, point 2.2(1), de l'encadrement des aides d'État].

Le chapitre 18 B, point 2.3, de l'encadrement des aides d'État prévoit notamment que les États de l'AELE doivent notifier toute vente de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics qui n'a pas été conclue dans le cadre d'une procédure d'offre ouverte et inconditionnelle, ainsi que toute vente qui, en l'absence d'une telle procédure, s'est effectuée en dessous de la valeur du marché.

Le chapitre 3, point 2.1(5), de l'encadrement des aides d'État dispose également que «lorsqu'un État de l'AELE n'a pas la certitude que la mesure projetée contient des éléments d'aide, il y a lieu d'en informer l'Autorité de surveillance AELE avant que la mesure soit mise à exécution».

Le transfert de propriété des appartements est encore soumis à la décision finale du préfet d'Oslo et Akershus. Dans ces conditions, l'Autorité prend acte de la notification communiquée par les autorités norvégiennes par lettre de la mission de la Norvège auprès de l'Union européenne en date du 10 février 2003, reçue et enregistrée par l'Autorité le 11 février 2003 (Doc. nº 03-829-A), par télécopie du ministère du commerce et de l'industrie du 14 mai 2003, reçue et enregistrée par l'Autorité le 14 mai 2003 (Doc. nº 03-3127-A), et par lettre de la mission de la Norvège auprès de l'Union européenne en date du 5 juin 2003, reçue et enregistrée le 10 juin 2003 (Doc. nº 03-3630-A).

2. Existence d'une aide d'État et compatibilité de cette aide

L'article 61, paragraphe 1, de l'accord EEE se lit comme suit:

«Sauf dérogations prévues par le présent accord sont incompatibles avec le fonctionnement du présent accord, dans la mesure où elles affectent les échanges entre les parties contractantes, les aides accordées par les États membres de la CE ou par les États de l'AELE ou accordées au moyen de ressources d'État, sous quelque forme que ce soit, qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions.»

Les aides visées par cette disposition sont incompatibles avec l'accord sur l'EEE et donc interdites si elles remplissent les quatre conditions suivantes:

1. elles sont accordées par «les États membres de la CE ou par les États de l'AELE ou [. . .] au moyen de ressources d'État, sous quelque forme que ce soit»;

2. elles «faussent ou [. . .] menacent de fausser la concurrence»;

3. elles favorisent «certaines entreprises ou certaines productions»; et

4. elles «affectent les échanges entre les parties contractantes».

Le chapitre 18 B, «Éléments d'aide d'État contenus dans les ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics», de l'encadrement des aides d'État, fournit des précisions sur la manière dont l'Autorité interprète et applique les dispositions de l'accord sur l'EEE relatives aux aides d'État lorsqu'il s'agit d'apprécier les ventes de terrains et de bâtiments. Son point 2.1 décrit une vente dans le cadre d'une procédure d'offre inconditionnelle, tandis que son point 2.2 décrit une vente effectuée sans passer par une procédure d'offre inconditionnelle (évaluation par un expert indépendant). Ces deux procédures permettent aux États de l'AELE de pratiquer les ventes de terrains et de bâtiments de manière à empêcher l'existence d'aides d'État.

Condition n° 1 de l'article 61, paragraphe 1, EEE

La condition n° 1 ci-dessus vise toutes les aides accordées au moyen de ressources publiques, y compris celles qui sont accordées par des organismes régionaux ou locaux. Il est donc clair que l'aide accordée par la municipalité d'Oslo relève de la notion de ressources d'État. La vente de terrains et bâtiments détenus par les pouvoirs publics en dessous de la valeur du marché implique l'intervention de ressources d'État.

Dans sa lettre du 14 mai 2003, la municipalité d'Oslo affirme (voir le point I 3 ci-dessus) ne pas prétendre que la procédure suivie était pleinement conforme aux conditions énoncées au chapitre 18 B, point 2.1, de l'encadrement des aides d'État, mais que les objectifs sous-tendant ces dispositions ont été atteints (à savoir la valeur du marché).

Le chapitre 18 B, point 2.1.(1)(a), de l'encadrement des aides d'État dispose ce qui suit: «On considère qu'une offre a fait l'objet d'une "publicité suffisante" lorsqu'elle a paru à plusieurs reprises pendant suffisamment longtemps (au moins deux mois) dans la presse nationale, les revues immobilières ou d'autres publications appropriées et qu'elle a été annoncée par des agents immobiliers s'adressant à un large éventail d'acquéreurs potentiels, de telle sorte que tous ces acheteurs potentiels ont ainsi pu être informés.

Les projets de vente de terrains et de bâtiments qui, en raison de leur valeur élevée ou d'autres caractéristiques, sont susceptibles d'intéresser des investisseurs opérant à l'échelon européen ou international, devraient être annoncés dans des publications ayant une diffusion régulière au niveau international. Ces offres devraient également être diffusées par des agents qui sont en contact avec une clientèle européenne ou internationale».

Si l'Autorité comprend bien la procédure de vente décrite dans la notification, la vente n'a pas fait l'objet d'une publicité conforme aux dispositions précitées de l'encadrement des aides d'État. L'Autorité nourrit par conséquent des doutes sérieux quant à savoir si la municipalité d'Oslo a atteint les objectifs sous-tendant les dispositions du chapitre 18 B, point 2.1, de l'encadrement.

Dans sa lettre du 14 mai 2003, la municipalité d'Oslo affirme en outre (voir le point I 3 ci-dessus) que la vente a été effectuée conformément aux dispositions du chapitre 18 B, point 2.2 (évaluation par un expert indépendant), de l'encadrement des aides d'État.

Le chapitre 18 B, point 2.2(a), de l'encadrement des aides d'État dispose notamment qu'«une évaluation doit être effectuée par un ou plusieurs expert(s) indépendant(s) chargé(s) d'évaluer les actifs, préalablement aux négociations précédant la vente, pour fixer la valeur marchande sur la base d'indicateurs du marché et de critères d'évaluation communément acceptés». Le chapitre 18 B, point 2.2(b), prévoit en outre que «si, après que des efforts raisonnables ont été accomplis pour vendre le terrain et le bâtiment à la valeur du marché, il apparaît clairement que le prix fixé par l'expert ne peut être obtenu, un écart pouvant aller jusqu'à 5 % par rapport à ce prix peut être jugé conforme aux conditions du marché».

Eu égard aux informations présentées, l'Autorité nourrit des doutes sérieux sur le point de savoir si l'évaluation d'OPAK (évaluation utilisée par les autorités norvégiennes) a été effectuée préalablement aux négociations précédant la vente, si elle l'a été sur la base d'indicateurs du marché et de critères d'évaluation communément acceptés et, compte tenu du manque de temps, si des efforts raisonnables ont été accomplis pour vendre les appartements à la valeur du marché.

En outre, le prix de vente convenu (et notifié) était de 715 millions de NOK, alors que le résultat de la nouvelle évaluation de la valeur réalisée par FIGA/Nortakst était de 1 055 millions de NOK (voir le point I 3 ci-dessus). La municipalité d'Oslo affirme qu'il convient d'opter pour l'évaluation d'OPAK (740 millions de NOK) comme reflétant la valeur du marché. Compte tenu de l'écart énorme entre les deux évaluations, l'Autorité nourrit des doutes sérieux quant à savoir si le prix de vente convenu (715 millions de NOK) correspond à la valeur du marché.

Conditions n°s 2 et 4 de l'article 61, paragraphe 1, EEE

Les conditions n°s 2 et 4 ci-dessus impliquent que la mesure fausse ou menace de fausser la concurrence et qu'elle affecte les échanges entre les parties contractantes. Selon une jurisprudence constante aux fins de ces dispositions, le simple fait qu'une aide renforce la position d'une entreprise par rapport à d'autres entreprises concurrentes dans les échanges à l'intérieur de l'EEE permet de conclure que ces échanges sont affectés. Le fait que l'entreprise bénéficiant de l'aide n'exporte pas ses produits n'entre pas en ligne de compte.

La municipalité d'Oslo affirme (voir le point I 3 ci-dessus) que même si le prix obtenu s'avérait inférieur à la valeur du marché, la vente des appartements ne constituerait pas une aide au sens de l'article 61, paragraphe 1, EEE, puisque le marché sur lequel opère l'acheteur ne contient pas d'éléments d'échanges transfrontaliers. Elle invoque également le caractère local du marché des logements locatifs dans le sud-est de la Norvège.

L'Autorité considère que le marché de l'immobilier à Oslo n'est pas limité à des entreprises locales. Fredensborg Boligutleie ANS se trouve effectivement ou potentiellement en concurrence avec des entreprises similaires en Norvège et dans d'autres États de l'EEE. Un prix de vente inférieur à la valeur du marché favorisant Fredensborg Boligutleie ANS fausserait ou menacerait de fausser la concurrence et affecterait les échanges entre les parties contractantes. L'Autorité considère par conséquent que les conditions n°s 2 et 4 ci-dessus sont remplies.

Condition n° 3 de l'article 61, paragraphe 1, EEE

La condition n° 3 ci-dessus signifie que la mesure doit être spécifique ou sélective, c'est-à-dire compromettre l'équilibre entre le bénéficiaire et ses concurrents. En l'espèce, le bénéficiaire serait Fredensborg Boligutleie ANS. L'Autorité croit savoir qu'il n'est pas contesté que cette condition est remplie.

Conclusion concernant l'article 61, paragraphe 1, EEE

Eu égard aux considérations qui précèdent, l'Autorité considère que la vente des appartements en cause pourrait constituer une aide d'État au sens de l'article 61, paragraphe 1, de l'accord EEE.

3. **Critère de l'investisseur privé**

Dans sa lettre du 14 mai 2003, la municipalité d'Oslo évoque une lettre adressée le 18 février 2003 à l'Autorité par l'acquéreur des appartements (Fredensborg Boligutleie ANS) dans laquelle celui-ci argue qu'il convient d'appliquer le «critère de l'investisseur privé» (voir le point I 3 ci-dessus).

En ce qui concerne la situation de la municipalité d'Oslo en tant qu'investisseur, l'argument selon lequel l'opération en cause était acceptable pour la municipalité, compte tenu de la réforme hospitalière et des impératifs allégués du calendrier, n'empêche pas, selon l'Autorité, l'application des dispositions de l'accord EEE relatives aux aides d'État. La réforme hospitalière ne permet pas d'éviter une appréciation visant à déterminer si la vente renforce la position de l'acquéreur en lui procurant un avantage qu'il n'aurait pas obtenu dans des conditions normales de marché.

L'Autorité nourrit donc des doutes en ce qui concerne les arguments de la municipalité d'Oslo (et de l'acquéreur) sur ce point également.

4. **Compatibilité de l'aide**

Les autorités norvégiennes ont affirmé que la vente notifiée ne contenait pas d'élément d'aide et n'ont avancé aucun argument en ce qui concerne la compatibilité. Toutefois, après avoir apprécié l'existence possible d'éléments d'aide d'État dans la vente des appartements, il convient d'examiner si une telle aide serait compatible avec l'accord EEE en vertu de son article 61, paragraphes 2 et 3.

L'application de l'article 61, paragraphe 2, ne semble pas appropriée. Par exemple, il n'apparaît pas à l'Autorité que la vente comporte un élément d'aide à caractère social octroyée aux consommateurs individuels.

Compte tenu des informations transmises à l'Autorité, il ne semble pas non plus justifié d'appliquer l'article 61, paragraphe 3, points a) à c), de l'accord EEE. Selon l'Autorité, la vente n'est pas destinée à favoriser le développement économique de régions dans lesquelles le niveau de vie est anormalement bas ou dans lesquelles sévit un grave sous-emploi, à promouvoir la réalisation d'un projet important d'intérêt européen commun ou à faciliter le développement de certaines activités économiques ou de certaines régions économiques.

5. **Conclusion**

Eu égard aux faits et aux considérations exposés ci-dessus, l'Autorité nourrit des doutes sur le point de savoir si la vente de 1 744 appartements de la municipalité d'Oslo à «Fredensborg Boligutleie ANS» recèle une aide d'État et, si tel n'est pas le cas, sur la compatibilité de l'aide avec le fonctionnement de l'EEE. En conséquence et conformément au chapitre 5.2 de l'encadrement des aides d'État, elle est tenue d'ouvrir la procédure prévue à l'article 1er, paragraphe 2, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice. La décision d'ouvrir la procédure est sans préjudice de la décision finale de l'Autorité, selon laquelle la vente en cause peut être considérée comme compatible avec le fonctionnement de l'accord EEE.

DÉCIDE:

1. La procédure prévue à l'article 1er, paragraphe 2, du protocole 3 de l'accord Surveillance et Cour de justice est ouverte à l'égard de la vente notifiée de 1 744 appartements de la municipalité d'Oslo à «Fredensborg Boligutleie ANS».

2. Le gouvernement norvégien est invité, conformément au point 5.3.1(1) du chapitre 5 de l'encadrement des aides d'État, à présenter ses observations au sujet de l'ouverture de la procédure formelle d'examen dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

3. Le gouvernement norvégien est invité à transmettre toute information de nature à permettre à l'Autorité d'examiner la compatibilité de la vente en cause avec l'accord sur l'EEE dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

4. Le gouvernement norvégien est invité à notifier sans délai l'ouverture de la procédure au bénéficiaire potentiel, «Fredensborg Boligutleie ANS», et à informer cette entreprise qu'elle pourra éventuellement être tenue de rembourser toute aide indûment perçue.

5. Les autres États de l'AELE, les États membres de la CE et les tiers intéressés sont informés par la publication de la présente décision dans la section EEE et au supplément EEE du *Journal officiel de l'Union européenne* les invitant à présenter leurs observations dans un délai d'un mois à compter de la date de publication.

6. La version anglaise de la présente décision fait foi.

Fait à Bruxelles, le 11 juillet 2003.

Par l'autorité de surveillance AELE

Einar M. BULL	Hannes HAFSTEIN
Président	*Membre du Collège*

L'Autorité de surveillance AELE invite les États membres de l'AELE, les États membres de l'Union européenne et les parties intéressées à lui communiquer leurs observations sur les mesures en cause, dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente communication, à l'adresse suivante:

Autorité de surveillance de l'AELE
74, rue de Trèves
B-1040 Bruxelles.

Les observations seront communiquées au gouvernement norvégien. L'identité des intéressés ayant présenté des observations peut rester confidentielle sur demande écrite et motivée.