

# Journal officiel

## de l'Union européenne

# L 126

Édition  
de langue française

## Législation

51<sup>e</sup> année  
14 mai 2008

Sommaire

I *Actes pris en application des traités CE/Euratom dont la publication est obligatoire*

RÈGLEMENTS

Règlement (CE) n° 419/2008 de la Commission du 13 mai 2008 établissant les valeurs forfaitaires à l'importation pour la détermination du prix d'entrée de certains fruits et légumes ..... 1

II *Actes pris en application des traités CE/Euratom dont la publication n'est pas obligatoire*

DÉCISIONS

**Commission**

2008/366/CE:

★ **Décision de la Commission du 30 janvier 2008 concernant l'aide d'État C 35/06 (ex NN 37/06) accordée par la Suède à Konsum Jämtland ekonomisk förening [notifiée sous le numéro C(2008) 311] <sup>(1)</sup>** ..... 3

<sup>(1)</sup> Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE

## I

(Actes pris en application des traités CE/Euratom dont la publication est obligatoire)

## RÈGLEMENTS

## RÈGLEMENT (CE) N° 419/2008 DE LA COMMISSION

du 13 mai 2008

**établissant les valeurs forfaitaires à l'importation pour la détermination du prix d'entrée de certains fruits et légumes**

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté européenne,

vu le règlement (CE) n° 1580/2007 de la Commission du 21 décembre 2007 portant modalités d'application des règlements (CE) n° 2200/96, (CE) n° 2201/96 et (CE) n° 1182/2007 du Conseil dans le secteur des fruits et légumes <sup>(1)</sup>, et notamment son article 138, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Le règlement (CE) n° 1580/2007 prévoit, en application des résultats des négociations commerciales multilatérales du cycle d'Uruguay, les critères pour la fixation par la Commission des valeurs forfaitaires à l'importation des pays tiers, pour les produits et les périodes qu'il précise dans son annexe.

- (2) En application des critères susvisés, les valeurs forfaitaires à l'importation doivent être fixées aux niveaux repris à l'annexe du présent règlement,

A ARRÊTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

*Article premier*

Les valeurs forfaitaires à l'importation visées à l'article 138 du règlement (CE) n° 1580/2007 sont fixées comme indiqué dans le tableau figurant en annexe.

*Article 2*

Le présent règlement entre en vigueur le 14 mai 2008.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 mai 2008.

*Par la Commission*

Jean-Luc DEMARTY

*Directeur général de l'agriculture et  
du développement rural*

<sup>(1)</sup> JO L 350 du 31.12.2007, p. 1.

## ANNEXE

**du règlement de la Commission du 13 mai 2008 établissant les valeurs forfaitaires à l'importation pour la détermination du prix d'entrée de certains fruits et légumes**

(EUR/100 kg)

Code NC	Code des pays tiers <sup>(1)</sup>	Valeur forfaitaire à l'importation
0702 00 00	MA	53,3
	TN	103,0
	TR	99,1
	ZZ	85,1
0707 00 05	JO	178,8
	MK	40,9
	TR	120,3
	ZZ	113,3
0709 90 70	TR	131,4
	ZZ	131,4
0805 10 20	EG	42,6
	IL	57,5
	MA	55,5
	TN	52,0
	TR	58,9
	US	49,8
	ZZ	52,7
0805 50 10	AR	125,8
	IL	134,7
	MK	58,7
	TR	139,2
	US	129,7
	ZA	137,3
	ZZ	120,9
0808 10 80	AR	95,9
	BR	83,3
	CA	95,7
	CL	86,4
	CN	89,9
	MK	65,0
	NZ	113,2
	US	114,1
	UY	76,7
	ZA	80,1
	ZZ	90,0

<sup>(1)</sup> Nomenclature des pays fixée par le règlement (CE) n° 1833/2006 de la Commission (JO L 354 du 14.12.2006, p. 19). Le code «ZZ» représente «autres origines».

## II

(Actes pris en application des traités CE/Euratom dont la publication n'est pas obligatoire)

## DÉCISIONS

## COMMISSION

## DÉCISION DE LA COMMISSION

du 30 janvier 2008

**concernant l'aide d'État C 35/06 (ex NN 37/06) accordée par la Suède à Konsum Jämtland ekonomisk förening**

[notifiée sous le numéro C(2008) 311]

(Le texte en langue suédoise est le seul faisant foi.)

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

(2008/366/CE)

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment son article 88, paragraphe 2, premier alinéa,

vu l'accord sur l'Espace économique européen, et notamment son article 62, paragraphe 1, point a),

après avoir invité les intéressés à présenter leurs observations conformément auxdits articles <sup>(1)</sup>, et considérant leurs opinions, et

considérant ce qui suit:

## I. PROCÉDURE

(1) Par plainte enregistrée auprès de la Commission le 14 novembre 2005, la fondation Den Nya Valfården a informé la Commission de la cession par la commune d'Åre d'un terrain à Konsum Jämtland ekonomisk förening. D'après la fondation, cette cession recouvre une aide d'État illégale.

(2) Par lettre datée du 3 janvier 2006, la Commission a demandé aux autorités suédoises la communication de certains renseignements concernant l'opération en question. Ces renseignements ont été communiqués par lettres du 2 mars et du 28 mars 2006.

(3) Par lettre du 3 janvier 2006, la Commission a aussi demandé au plaignant la communication de renseignements supplémentaires sur l'opération en question. Ces renseignements ont été communiqués par lettre du 1<sup>er</sup> février 2006.

(4) Par lettre du 19 juillet 2006, la Commission a informé la Suède de sa décision d'ouvrir la procédure prévue à l'article 88, paragraphe 2, du traité CE, concernant la mesure d'aide précitée <sup>(2)</sup>.

(5) La décision de la Commission d'ouvrir cette procédure a été publiée au *Journal officiel de l'Union européenne* <sup>(3)</sup>. La Commission a invité les intéressés à exprimer leurs opinions sur la mesure d'aide.

(6) Les autorités suédoises ont communiqué leurs points de vue par lettre du 27 septembre 2006.

(7) La Commission n'a reçu aucune observation des autres parties intéressées.

(8) Par lettre du 24 janvier 2007, la Commission a demandé aux autorités suédoises de communiquer des renseignements supplémentaires. Ces renseignements ont été communiqués par lettre du 21 février 2007.

<sup>(1)</sup> JO C 204 du 26.8.2006, p. 5.

<sup>(2)</sup> Affaire C 35/06.

<sup>(3)</sup> Cf. note 1.

## II. DESCRIPTION DÉTAILLÉE DE LA MESURE

### 1. Le plaignant <sup>(4)</sup>

- (9) Le plaignant — la fondation Den Nya Vålfärden — est une organisation qui travaille (entre autres) pour des entreprises. Les activités de la fondation sont financées essentiellement par les cotisations d'un grand nombre d'entreprises. En l'occurrence, la fondation a agi pour le compte de l'entreprise Lidl Sverige KB (ci-après *Lidl*).
- (10) Lidl est entré sur le marché suédois en septembre 2003 et a actuellement environ 130 magasins à bas prix (*hard discount stores*) en Suède. L'entreprise table sur une part du marché de 3 % à la fin de 2007, alors que sa part du marché était de 2,2 % à la fin de 2006. Le chiffre d'affaires de Lidl a été de 3,7 milliards de couronnes (environ 393 millions d'euros) pour l'exercice 2006/2007. L'entreprise a essuyé des pertes depuis le début de ses activités en Suède. Ses pertes d'exploitation (après impôts) au titre de l'exercice 2006/2007 ont été de 339 millions de couronnes (environ 36 millions d'euros).
- (11) Lidl est un acteur relativement mineur sur le marché du commerce de détail pour l'alimentation en Suède.

### 2. Le bénéficiaire de l'aide <sup>(5)</sup>

- (12) L'entreprise coopérative Konsum Jämtland ekonomisk förening vendait des biens de consommation (notamment des produits alimentaires) sur tout le territoire du Jämtland. Le chiffre d'affaires de l'entreprise pour 2004 a été de 260 millions de couronnes (environ 28 millions d'euros).
- (13) Konsum Jämtland ekonomisk förening (ci-après *Konsum*) a fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 2006 avec Konsum Nord ekonomisk förening. Ces deux entreprises étaient au moment de la fusion membres du Kooperativa Förbundet (KF). KF est la fédération qui regroupe près de 51 coopératives de consommation qui comptent ensemble près de 3 millions de membres. Kooperativa Förbundet possède 42 % de Coop Norden, qui vient au deuxième rang des acteurs du commerce des articles de grande consommation en Suède (part du marché pour 2005: 16,2 %) est l'un des principaux acteurs pour ce commerce au Danemark et en Norvège. Cette fédération est en outre active notamment dans les secteurs de l'immobilier et des médias. Son chiffre d'affaires pour 2006 a été de 24,4 milliards de couronnes (environ 2,6 milliards d'euros) et ses bénéfices pour la même année ont été de 701 millions de couronnes (environ 74 millions d'euros).

### 3. La vente de terrain

- (14) Selon la plainte, la cession par la commune d'Åre d'un terrain à Konsum a été réalisée à un prix jugé inférieur à celui du marché.
- (15) Le 5 octobre 2005, le conseil municipal d'Åre a décidé de vendre un terrain (Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:69) dans la zone dite Produkthusområdet située à Åre à Konsum pour 2 millions de couronnes (environ 0,2

million d'euros). Cette vente n'a pas été précédée d'une procédure d'appel d'offres ouvert.

- (16) Il était question jusqu'à un certain moment que le prix du terrain soit de 1 couronne et que la cession du terrain à ce prix à Konsum soit approuvée lors de la séance du Conseil municipal du 24 août 2005.
- (17) Cependant, le 23 août 2005, Lidl a présenté une offre de 6,6 millions de couronnes (environ 0,7 million d'euros) pour le même terrain par un appel téléphonique au chef des services municipaux d'Åre et un courriel à cette même personne.
- (18) Le 24 août 2005, la radio Suède P4 Jämtland a rendu publique l'offre de Lidl et interrogé un conseiller municipal d'Åre qui a confirmé la soumission de cette offre.
- (19) Le même jour que la présentation de l'offre de Lidl, les services de la commune ont renégocié le prix de vente avec Konsum pour le porter à 1 million de couronnes.
- (20) Le 24 août 2005, la Commission exécutive de la commune a approuvé lors de sa réunion la vente du terrain à Konsum pour 1 million de couronnes. Il ressort du procès-verbal de cette réunion que l'offre de Lidl a servi de base à la décision de vendre le terrain pour 1 million de couronnes au lieu de 1 couronne comme prévu à l'origine. Il ressort aussi du procès-verbal que les services municipaux ont reçu pour tâche de rechercher à Åre un autre terrain à proposer à Lidl.
- (21) Lors de sa réunion du 20 septembre 2005, la Commission exécutive de la commune a annulé sa décision de cession du terrain pour 1 million de couronnes à la suite du recours déposé par deux membres du Conseil municipal auprès de la Cour administrative du Jämtland.
- (22) Le 5 octobre 2005, le Conseil municipal a approuvé la vente du terrain à Konsum, pour 2 millions de couronnes. Dans un courrier officiel du 20 septembre 2005, les services municipaux à la Commission exécutive de la commune, l'offre de Lidl est évoquée et il est indiqué que ses services ont été en contact avec Lidl concernant un établissement dans un autre lieu.
- (23) Par lettres du 28 octobre 2005 à la Commission exécutive de la commune et du 30 novembre 2005 à la fondation Den Nya Vålfärden, Lidl a confirmé que son offre de 6,6 millions de couronnes était toujours valable et que l'entreprise souhaitait participer à une éventuelle procédure d'appel d'offres concernant le terrain concerné.
- (24) Au moment de la cession, Konsum était déjà établi sur la commune d'Åre, alors que Lidl cherchait à ce moment-là à y ouvrir son premier point de vente.

## III. DÉCISION D'OUVRIR LA PROCÉDURE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 88, PARAGRAPHE 2, DU TRAITÉ CE

- (25) La Commission a décidé d'ouvrir la procédure d'enquête formelle essentiellement pour les motifs suivants:

— La vente n'a pas été précédée d'une procédure d'appel d'offres ouvert.

<sup>(4)</sup> Sources des données de la présente section: le plaignant et Just-food.com (26 octobre 2007).

<sup>(5)</sup> Sources pour certains renseignements de la présente section: le plaignant et les rapports annuels 2005 et 2006 de la Kooperativa Förbundet.

- Les autorités suédoises n'ont pas été en mesure de démontrer que le terrain avait fait l'objet d'une évaluation indépendante (elles ont entretemps cité un rapport d'évaluation fourni par Ernst & Young Real Estate concernant certains terrains dans le même secteur d'Åre).
- Le prix de vente à Konsum et l'offre de Lidl paraissent être directement comparables et il semblait qu'aucune condition spécifique n'était liée à l'offre de Lidl. Les différentes augmentations du prix de vente après l'offre de Lidl (d'abord de 1 couronne à 1 million de couronnes puis de 1 million à 2 millions de couronnes) semblaient étayer la constatation concernant le caractère directement comparable des offres. Comme l'offre de Lidl était supérieure au prix de vente effectif, il a semblé que des ressources de l'État étaient en cause.
- Cette mesure d'aide pourrait affecter les échanges entre États membres (compte tenu notamment que Kooperativa förbundet et Lidl sont des acteurs internationaux).
- La mesure d'aide ne semblait pas compatible avec les lignes directrices orientations en matière d'aide à finalité régionale et il ne semblait pas qu'il y ait d'autre motif juridique pour approuver cette aide.

#### IV. OBSERVATIONS DES PARTIES INTÉRESSÉES

- (26) La Commission n'a reçu aucune observation des parties intéressées au titre de la procédure.

#### V. OBSERVATIONS DES AUTORITÉS SUÉDOISES

- (27) L'argument principal des autorités suédoises était que la vente du terrain à Konsum faisait partie d'une série d'opérations immobilières qui comportaient plus particulièrement la vente par Konsum d'une parcelle de terrain dans un autre secteur d'Åre (Åre torg, situé dans le centre de l'agglomération). Ce terrain intervenait dans un plan de développement que la commune avait établi pour ce secteur.
- (28) Après la vente du terrain en question, Konsum devait déplacer son point de vente de ce secteur d'Åre et permettre ainsi à la commune d'exécuter son plan de développement. Au cas où la commune aurait accepté l'offre de Lidl, elle n'aurait pas pu exécuter le plan, puisque dans ce cas Konsum serait resté dans le secteur d'Åre torg.
- (29) Dans le contrat concernant la vente du terrain à Konsum, il n'est cependant évoqué aucune autre affaire de terrain (ni la valeur du terrain de Konsum à Åre torg)<sup>(6)</sup>.
- (30) En septembre 2006, les autorités suédoises ont fourni à la Commission de nouveaux documents pertinents, à savoir le rapport d'évaluation de Ernst & Young Real Estate et un arrêt de la Cour administrative du Jämtland

en date du 24 mai 2006 concernant un recours contre la décision du Conseil municipal d'Åre en date du 5 octobre 2005 d'approuver la vente du terrain situé dans le secteur Produkthusområdet à Konsum.

#### 1. Le rapport d'évaluation

- (31) Le rapport d'évaluation ne concerne pas de façon spécifique le terrain vendu à Konsum mais d'autres parcelles dans le secteur Åreområdet (dont l'une est adjacente au terrain acheté par Konsum). Cette évaluation date de mai 2003<sup>(7)</sup>. L'estimation repose notamment sur des renseignements figurant dans des bases de données du consultant, des contrats de location effectifs et des achats ainsi que les coûts d'exploitation et de maintenance normalisés pour des propriétés comparables. L'évaluation repose sur une analyse des flux de trésorerie tenant compte de l'utilisation prévue pour le terrain.
- (32) Sur la base de l'estimation du consultant, la valeur sur le marché du terrain vendu à Konsum s'élèverait à 1,65 million de couronnes, ce qui est comparable au prix effectif de l'opération, 2 millions de couronnes.
- (33) La commune d'Åre a fait valoir que, lors de la vente du terrain, elle a tenu compte du fait que l'évaluation de Ernst & Young Real Estate avait été faite en mai 2003 et que la vente était réalisée en octobre 2005, près de deux ans et demi plus tard. Elle n'en a cependant fourni aucune preuve.

#### 2. Arrêt de la Cour administrative du Län

- (34) L'examen de la décision du Conseil municipal d'Åre par la Cour administrative du Län s'est limité à la légalité de cette décision. La Cour a évalué dans quelle mesure la commune d'Åre avait outrepassé ses pouvoirs en favorisant une entreprise sans qu'il y ait de motif particulier pour cela.
- (35) La Cour administrative du Län a dit pour droit que la décision était légale et que la vente ne pouvait être considérée comme favorisant l'acheteur pour les raisons suivantes:
- Lidl a exprimé son intérêt juste avant la décision du Conseil municipal.
  - La vente concernait un terrain auquel s'appliquaient des conditions particulières d'après le plan-cadre en vigueur pour le secteur.
  - Il n'y avait pas de preuves suffisantes pour démontrer que le prix de la vente du terrain était inférieur à sa valeur sur le marché.
  - La décision du Conseil municipal devait être perçue comme un élément d'un plus vaste plan prévoyant des délocalisations d'activités et d'entreprises et dans lequel la vente du terrain à Konsum constituait un élément de planification.

<sup>(6)</sup> Un précédent projet de contrat concernant la vente de terrain à Konsum (à savoir le contrat indiquant un prix de 1 million de couronnes) comportait une obligation pour Konsum de vendre le terrain dans le centre d'Åre et de quitter ce secteur dans un certain délai. Ces conditions ne figuraient cependant pas dans le contrat final.

<sup>(7)</sup> Alors que la vente du terrain à Konsum a eu lieu en octobre 2005.

### 3. Renseignements supplémentaires communiqués par les autorités suédoises

- (36) Par lettre du 24 janvier 2007, la direction générale Concurrences de la Commission a demandé aux autorités suédoises d'indiquer quelle méthode avait été utilisée pour veiller à tenir compte du délai entre la date de l'évaluation par Ernst & Young Real Estate (mai 2003) et la date de la vente du terrain à Konsum (octobre 2005) sur le prix de vente et de communiquer toutes données (enquêtes, calculs, principes d'estimation, etc.) pouvant le démontrer.
- (37) Par lettre du 21 février 2007, les autorités suédoises ont communiqué une lettre signée par le chef des services de la commune d'Åre. Dans la lettre du chef des services de la commune étaient appliqués une multitude d'indices du marché (indice des prix à la consommation, indice des prix des propriétés pour les magasins de détail, etc.) pour estimer la modification de la valeur du terrain au cours de la période considérée plus haut.
- (38) L'indice le plus pertinent est l'indice des prix des propriétés pour les magasins de détail, qui concerne des immeubles dans les grandes villes et se décompose pour l'exercice 2005 entre environ un tiers de centres commerciaux et environ deux tiers d'autres magasins. Les autres indices font apparaître que la valeur mise à jour du terrain à la date de la vente était inférieure au prix de vente effectif.
- (39) Selon la lettre du chef des services de la commune, il n'y avait à la date de la vente aucun véritable marché à Åre en matière de terrains destinés à des activités économiques ou commerciales et l'estimation du terrain ne pouvait donc pas découler de prix payés à l'occasion d'opérations effectives.
- (42) D'après la communication, une telle évaluation doit être effectuée par un ou plusieurs experts indépendants<sup>(9)</sup>, chargés 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.
- (43) En l'occurrence, il n'y a eu aucune procédure officielle d'appel d'offres. Il y a eu une évaluation préalable d'une parcelle adjacente au terrain qui fait l'objet de la présente affaire. Cette estimation (voir section V.1 ci-dessus) a indubitablement été exécutée par un expert indépendant et sur la base de critères d'évaluation communément acceptés, au sens de la communication. Bien que l'évaluation n'ait pas concerné le terrain qui a été vendu mais une parcelle adjacente, le résultat de cette évaluation peut être considéré comme une estimation raisonnable de la valeur du terrain sur le marché à la date où elle a été effectuée.
- (44) Cependant, l'évaluation a été effectuée en mai 2003, près de deux ans et demi avant que la vente n'ait lieu (octobre 2005). Au cours d'une si longue période, la valeur du terrain pouvait avoir sensiblement changé.
- (45) Au cours de la procédure d'enquête formelle et sur la base d'une demande de la Commission, les autorités suédoises ont fourni en février 2007 une mise à jour de l'évaluation (voir section V.3 ci-dessus).
- (46) Il semble qu'il n'y ait eu aucune mise à jour officielle de l'évaluation d'Ernst & Young avant la vente du terrain à Konsum pour tenir compte du délai écoulé entre la date de l'évaluation et la date de la vente. Autrement, les autorités suédoises auraient communiqué cette preuve, datant de l'époque de la transaction. Il semble donc très probable que les renseignements fournis par les autorités suédoises en février 2007 soient une justification *a posteriori* du prix de vente.

## VI. ÉVALUATION DE LA MESURE

### 1. Aide d'état au sens de l'article 87, paragraphe 1, du traité CE

- (40) L'existence de l'aide d'État doit être évaluée au regard de la communication de la Commission concernant les éléments d'aide d'État contenus dans des ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics<sup>(8)</sup> (ci-après la *communication*).
- 1.1. Utilisation de ressources d'État
- 1.1.1. Application de la communication
- (41) D'après la communication, il existe deux façons d'exclure la présence d'aide publique dans la vente par les pouvoirs publics de terrains et d'immeubles: lorsque la vente a lieu dans le cadre d'une procédure d'offre inconditionnelle où la meilleure offre est acceptée ou, en l'absence d'une telle procédure, lorsque le prix de vente est au moins égal à la valeur établie par un expert indépendant.
- (47) Contrairement à l'estimation d'Ernst & Young, les autorités suédoises n'ont pas effectué la mise à jour de l'évaluation sur la base de critères d'évaluation communément acceptés (par exemple l'analyse des flux de liquidité) en tenant compte des futures recettes escomptées. La mise à jour ne constitue pas une évaluation complète du terrain mais l'application d'indices du marché pour évaluer une augmentation théorique de la valeur du terrain. La plupart des indices fournis sont très généraux (par exemple l'indice des prix à la consommation) et ont une portée nationale, et ils ne semblent donc pas être particulièrement adéquats pour ce qui concerne la vente dans la présente affaire.

<sup>(8)</sup> JO C 209 du 10.7.1997, p. 3.

<sup>(9)</sup> Par expert, on entend une personne possédant les qualifications requises et l'expérience nécessaire, au sens de la communication. L'expert doit être indépendant, ce qui signifie que les pouvoirs publics ne devraient pas être habilités à lui donner de directives quant au résultat de son évaluation. Les organismes publics d'évaluation, les fonctionnaires et autres agents de l'État sont considérés comme indépendants, pour autant que l'on puisse effectivement exclure que leurs conclusions aient été influencées de façon abusive.

- (48) L'indice des prix de l'immobilier pour les magasins est considéré comme le plus approprié. Cependant, il a une portée nationale et ne prend pas en compte le caractère spécifique de la région où la vente a eu lieu. Il vaut essentiellement pour les grandes villes alors que Åre est une petite ville. Il ne s'applique pas non plus spécifiquement au commerce de détail de l'alimentation mais au commerce de détail en général. Il n'est donc pas sûr que cet indice reflète l'évolution effective à Åre de mai 2003 à octobre 2005 pour le prix de l'immobilier destiné au commerce de l'alimentation de détail.
- (49) L'argument des autorités suédoises selon lequel il n'y avait pas à proprement parler de marché à Åre pour les terrains destinés à des activités économiques et commerciales au moment de la vente, argument avancé pour justifier la non-prise en compte des prix des transactions réelles, est quelque peu contredit par le fait que, en 2003, Ernst & Young avait été en mesure de procéder à une évaluation complète fondée entre autres sur les perceptives du marché pour le commerce d'alimentation de détail pour le terrain et sur les contrats de location et les achats effectifs à Åre.
- (50) Avant que la vente à Konsum n'ait lieu, il y avait une autre solution et, de l'avis de la Commission, un indicateur plus fiable du prix du terrain sur le marché, à savoir l'offre de Lidl (voir section VI.1.1.3 ci-dessous).

#### 1.1.2. Conditions liées à la vente

- (51) Le terrain était soumis à des restrictions en matière d'urbanisme, notamment pour ce qui concerne sa destination (point de vente de produits alimentaires) et la surface commerciale. Il faut considérer que ces restrictions figurent dans le cadre des pouvoirs légitimes de la commune en matière de droit public.
- (52) Les autorités suédoises ont fait valoir que l'opération immobilière contestée faisait partie d'une série d'opérations qui recouvraient plus particulièrement la vente par Konsum d'une parcelle dans le centre d'Åre qui devait être utilisée pour un autre développement conformément au plan-cadre de la commune. Cependant, il n'y a aucun lien officiel que ce soit entre les deux opérations dans le contrat de vente et les autorités suédoises n'ont au cours de l'enquête de la Commission fourni aucun renseignement concret concernant la vente de terrain par Konsum ni d'éléments concrets démontrant que les deux transactions faisaient partie d'une plus vaste opération.
- (53) Aucune restriction qui aurait pu être pertinente en ce qui concerne la présente décision n'a été introduite dans le contrat concernant la vente de terrain à Konsum. Il y avait donc lieu de considérer qu'il n'existait pas d'«obligations spécifiques» liées à la vente, au sens de la communication.
- (54) Il n'y avait pas de conditions liées à l'offre de Lidl. L'activité que l'entreprise envisageait d'affecter au terrain devait être à peu près comparable à celle de Konsum (commerce d'alimentation de détail) et conforme aux

restrictions en matière d'urbanisme imposées légitimement par la commune. L'offre que Lidl a présentée et le prix effectif de vente à Konsum sont donc directement comparables.

#### 1.1.3. Application du principe de l'investisseur privé dans une économie de marché

- (55) Le point de départ lorsqu'il s'agit d'estimer dans quelle mesure la vente à Konsum a fait intervenir une aide d'État doit, conformément à la jurisprudence établie <sup>(10)</sup>, être le principe de l'investisseur privé dans une économie de marché. Conformément à ce principe, le montant de l'aide intervenant dans la vente d'un bien public est égal à la différence entre la somme effectivement payée par le bénéficiaire et ce qu'il aurait dû payer dans les conditions du marché au même moment pour acquérir un bien correspondant auprès d'un vendeur du secteur privé.
- (56) En conséquence, on peut considérer qu'une aide d'État est intervenue dans la présente affaire s'il avait été possible pour un vendeur du secteur privé de vendre le terrain à Lidl au prix du marché. Cela suppose à son tour que l'offre de Lidl était crédible et avait valeur d'engagement.
- (57) La Commission considère pour les raisons suivantes que l'offre de Lidl était crédible et avait valeur d'engagement:
- L'offre de Lidl a été présentée le 23 août 2005 par un coup de téléphone au chef des services de la commune d'Åre et par courriel à ce dernier le même jour. L'offre n'a pas été présentée de façon plus officielle parce que Lidl venait juste d'apprendre que la vente devait avoir lieu le lendemain (au prix de 1 couronne). On peut donc présumer qu'il n'était plus temps de formaliser davantage cette offre.
  - Le 24 août 2005, l'offre a été rendue publique par une station de radio qui a interviewé le conseiller municipal d'Åre sur la question. Le conseiller municipal n'a en l'occurrence pas contesté la crédibilité de l'offre.
  - Le même jour où l'offre de Lidl a été présentée, les services municipaux ont renégocié le prix de vente avec Konsum, qui a immédiatement accepté de payer 1 million de couronnes pour le terrain au lieu de 1 couronne. Le lendemain, la Commission exécutive de la commune a approuvé lors de sa réunion la vente du terrain à Konsum pour 1 million de couronnes. Il ressort du procès-verbal de cette réunion que l'offre de Lidl a servi de base pour la décision de vendre le terrain pour une somme de 1 million de couronnes et non comme prévu à l'origine pour 1 couronne. Il ressort aussi de ce procès-verbal que les services municipaux ont reçu pour mandat de rechercher un site à Åre à proposer à Lidl. Ceci démontre que les autorités municipales ont déjà à ce stade considéré l'offre de Lidl comme crédible et ayant valeur d'engagement.

<sup>(10)</sup> Voir par exemple l'arrêt du tribunal de première instance du 29 mars 2007 dans l'affaire T-366/00, Scott SA contre Commission des Communautés européennes.



- Par lettre officielle du 20 septembre 2005, les services municipaux ont évoqué l'offre de Lidl et évoqué que les services avaient été en contact avec Lidl à propos de son établissement dans un autre endroit à Åre.
- Par lettre du 28 octobre 2005 adressée à la Commission exécutive de la commune et une autre du 30 novembre 2005 adressée à la fondation Den Nya Valfärden, Lidl a confirmé que son offre de 6,6 millions de couronnes tenait toujours et que l'entreprise souhaitait prendre part à une éventuelle procédure d'appel d'offres pour le terrain concerné.
- Les autorités suédoises n'ont jamais contesté la crédibilité de l'offre de Lidl au cours de la procédure d'enquête.
- Lidl est une entreprise de renommée internationale en concurrence directe avec Konsum pour le marché du commerce de détail des produits alimentaires. Lidl a ouvert des points de vente en Suède à partir de 2003 dans le cadre d'une stratégie visant à tirer avantage de l'accroissement de la demande de produits *hard discount* dans les pays nordiques et de l'augmentation de la part de marché du secteur *hard discount* dans le commerce des produits de grande consommation dans ces pays. On est donc en droit de présumer que l'entreprise était vraiment intéressée par le terrain qui a été vendu à Konsum.
- (58) La Commission considère que l'offre crédible et ayant valeur d'engagement de Lidl — offre supérieure à la valeur du terrain d'après l'évaluation des autorités suédoises dans l'estimation mise à jour — était un meilleur indicateur de la valeur du marché pour le terrain que la valeur d'après l'estimation mise à jour, étant donné qu'elle reflétait dans quelle mesure le marché était disposé à payer pour le terrain à la date de la vente.
- (59) Même si l'évaluation d'un expert avait été réalisée conformément à la communication (c'est-à-dire s'il s'agissait d'une estimation du terrain qui devait être vendue réalisée avant la vente et sur la base de critères d'évaluation communément acceptés) une telle évaluation, en l'absence d'offres véritables, n'aurait été qu'un instrument de second choix pour établir la valeur du terrain sur le marché. À partir du moment où est présentée une offre crédible et ayant valeur d'engagement qui est directement comparable avec la valeur estimée par un expert et qui lui est supérieure, cette offre doit avoir la priorité. Cette offre établit une valeur du marché réelle. Dans le cas présent, la différence entre l'offre et le prix de vente effectif doit être considérée comme la meilleure mesure de la perte de ressources d'État.
- (60) La Commission en conclut qu'une perte de ressources d'État équivalente à la différence entre l'offre de Lidl et le prix de vente effectif (4,6 millions de couronnes, soit environ 0,5 million d'euros) existe dans la présente affaire.
- 1.2. *Avantage économique*
- (61) Si une procédure d'appel d'offres ouvert avait eu lieu, le prix du terrain aurait atteint au moins le montant proposé par Lidl, et Konsum aurait été forcé de payer au moins ce prix pour acquérir le terrain. La Commission considère donc que Konsum, dans la présente affaire, avec la vente du terrain, a bénéficié d'un avantage économique sélectif correspondant à la différence entre l'offre de Lidl et le prix de vente effectif.
- 1.3. *Distorsion de concurrence et effet sur les échanges entre États membres* <sup>(11)</sup>
- (62) Le commerce des produits de grande consommation en Suède, où à la fois Lidl et Kooperativa förbundet sont actifs, peut être subdivisé en quatre segments de branches: supermarchés/boutiques de services/boutiques de stations-service (part du marché dans le commerce des produits de grande consommation pour 2005: (68,4 %), hypermarchés (16,4 %), *soft discount* (11,5 %) et *hard discount* (3,7 %). La part de marché des sociétés coopératives de consommateurs dans l'ensemble du commerce des produits de grande consommation en 2005 était de 16,2 %.
- (63) Le marché de gros et de détail des produits alimentaires en Suède est dominé par quatre groupes: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden et Bergendahlgruppen AB. Leur part sur le marché du commerce de détail est d'environ 80 % <sup>(12)</sup>.
- (64) Le commerce de détail des produits alimentaires en Suède a longtemps été caractérisé par des structures stables et un faible degré d'internationalisation. La situation a cependant commencé à se modifier en 1999 lorsque le détaillant de produits alimentaires néerlandais Ahold a acquis une participation de 50 % dans ICA, premier détaillant en Suède. Les détaillants des pays nordiques ont depuis lors procédé à une série de consolidations et leurs perspectives ont évolué pour devenir plus nordiques qu'intérieures.
- (65) La tendance générale a été à une augmentation des ventes des hypermarchés et des grands supermarchés, prenant le pas sur les ventes des petits et moyens établissements.
- (66) La part des magasins à bas prix sur le marché a augmenté. Leur part dans le total des ventes a été portée de 3 à 13 % entre 1990 et 2002. En réaction à cette tendance, les détaillants nordiques ont ouvert leurs propres unités à bas prix et augmenté le nombre des produits vendus sous leur propre marque.
- <sup>(11)</sup> Sources pour certaines données de la présente section: rapport annuel de Kooperativa Förbundet pour 2005 et *Finland, Retail Food Sector, Report 2003*, rapport du *Global Agriculture Information Network*.
- <sup>(12)</sup> Ces données portent sur 2002 mais on pense qu'elles n'ont pas sensiblement changé depuis cette date.

- (67) Au cours de la procédure d'enquête formelle, la Commission a confirmé l'évaluation initiale selon laquelle la mesure d'aide avait entraîné une distorsion de la concurrence et pouvait avoir un effet sur le commerce entre États membres.
- (68) La concurrence a été affectée par la distorsion de l'allocation de propriété entre des entreprises concurrentes. Le marché du commerce de détail pour l'alimentation a un caractère essentiellement local ou régional, mais comme la mesure d'aide a eu un effet sur la stratégie d'un concurrent étranger visant à accéder au marché, cette mesure avait le potentiel d'affecter le commerce entre les États membres.
- (69) En outre, l'aide a renforcé la position financière d'une entreprise ayant une activité internationale. Dans un arrêt <sup>(13)</sup> de la Cour de Justice des Communautés, il est indiqué ce qui suit: «Lorsqu'une aide accordée par l'État renforce la position d'une entreprise par rapport à d'autres entreprises concurrentes dans les échanges intra-communautaires, ces derniers doivent être considérés comme influencés par l'aide (arrêt du 17 septembre 1980, Philip Morris/Commission, 730/79, Rec. p. 2671, point 11). A cet effet, il n'est pas nécessaire que l'entreprise bénéficiaire participe elle-même aux exportations. En effet, lorsqu'un État membre octroie une aide à une entreprise, la production intérieure peut s'en trouver maintenue ou augmentée, avec cette conséquence que les chances des entreprises établies dans d'autres États membres d'exporter leurs produits vers le marché de cet État membre en sont diminuées (arrêt du 13 juillet 1988, France/Commission 102/87, Rec. p. 4067, point 19).

#### 1.4. Conclusion

- (70) La mesure constitue une aide d'État au sens de l'article 87, paragraphe 1, du traité CE.

## 2. Compatibilité

- (71) La Commission a indiqué dans sa décision d'ouvrir la procédure d'enquête formelle au cas où l'existence d'une aide d'État serait confirmée, qu'il semble qu'il n'y aurait aucune raison légale de déclarer l'aide d'État compatible avec le traité CE <sup>(14)</sup>: La cession du terrain ne pourrait être considérée comme une aide à l'investissement initial au sens des lignes directrices concernant les aides d'État à finalité régionale <sup>(15)</sup>. De fait, cette mesure d'aide constituerait une aide au fonctionnement, qui n'est pas autorisée selon le point 4.15 de ces lignes directrices dans les régions assistées en vertu de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité <sup>(16)</sup>. La Commission confirme sa conclusion de la décision précitée selon laquelle il n'y a pas d'autre base juridique pour exempter cette mesure du principe d'incompatibilité.

<sup>(13)</sup> Arrêt de la Cour du 14 septembre 1994 dans les affaires C-278/92, C-279/92 et C-280/92, Royaume d'Espagne contre Commission des Communautés européennes, point 40. (Cet arrêt n'est pas traduit en suédois).

<sup>(14)</sup> Voir les points 29-32 de la décision de la Commission d'ouvrir la procédure d'enquête formelle.

<sup>(15)</sup> JO C 74 du 10.3.1998, p. 9.

<sup>(16)</sup> Voir en particulier les points 30 et 31 de la décision de la Commission d'ouvrir la procédure d'enquête formelle.

- (72) La distorsion de la concurrence paraît avoir un caractère plutôt local et l'effet sur les échanges entre les États membres sont plutôt limités, mais les autorités suédoises n'ont communiqué aucune preuve selon laquelle l'aide visait un quelconque objectif d'intérêt commun — qui aurait pu compenser les effets négatifs sur la concurrence et les échanges. Elles ont en revanche concentré leurs arguments sur les avantages éventuels de l'aide d'État et n'ont fourni aucun argument concernant la compatibilité de l'aide.
- (73) La conclusion préliminaire de la Commission est donc confirmée.

## 3. Récupération

- (74) Comme la mesure d'aide a été mise en œuvre sans notification préalable à la Commission et est incompatible avec les règles en matière d'aide d'État, les autorités suédoises sont tenues de récupérer l'aide auprès du bénéficiaire.
- (75) Il convient de rappeler à ces propos que la récupération a pour objet de rétablir la situation qui existait sur le marché avant l'octroi de l'aide. Ce rétablissement est réalisé dès lors que l'aide illégale et incompatible est remboursée par le bénéficiaire. Il perd alors l'avantage qu'il a acquis sur le marché par rapport à ses concurrents. Le montant à rembourser devrait être tel que l'avantage économique reçu par le bénéficiaire est éliminé.
- (76) Comme l'aide à Konsum est égale à la différence entre l'offre de Lidl et le prix de vente effectif, c'est-à-dire 4,6 millions de couronnes (environ 0,5 million d'euros), tel est le montant de l'aide à recouvrer.

- (77) Les autorités suédoises sont donc tenues de recouvrer auprès de Konsum un montant de 4,6 millions de couronnes plus les intérêts sur la récupération, calculés conformément à l'article 9 du règlement (CE) n° 794/2004 de la Commission du 21 avril 2004 concernant la mise en œuvre du règlement (CE) n° 659/1999 du Conseil portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE <sup>(17)</sup>. Ces intérêts courent à compter de la date à laquelle l'aide illégale a été mise à disposition de Konsum jusqu'à la date où elle a été remboursée.

## VII. CONCLUSIONS

- (78) La Commission constate que la Suède a illégalement mis en œuvre, en violation de l'article 88, paragraphe 3, du traité CE, la vente du terrain en question. La Commission estime que la mesure concernée — qui constitue une aide pure à l'exploitation — ne peut pas être prise en considération pour une exception au titre du traité CE et qu'elle est donc incompatible avec le marché commun. Cette aide doit donc être remboursée,

<sup>(17)</sup> JO L 140 du 30.4.2004, p. 1. Règlement modifié en dernier lieu par le règlement CE n° 1935/2006 (JO L 407 du 30.12.2006, p. 1).

A ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

*Article premier*

L'aide d'État de 4,6 millions de couronnes que la Suède a illégalement accordée à Konsum Jämtland ekonomisk förening en violation de l'article 88, paragraphe 3, du traité, est incompatible avec le marché commun.

*Article 2*

1. La Suède récupère auprès du bénéficiaire l'aide visée à l'article 1<sup>er</sup>.
2. L'aide qui est remboursée comprend l'intérêt qui court à partir du jour où l'aide a été mise à la disposition du bénéficiaire de l'aide jusqu'au jour où elle a été remboursée.
3. L'intérêt est calculé comme intérêt capitalisé conformément au chapitre V du règlement CE n° 794/2004.

*Article 3*

1. La récupération de l'aide visée à l'article 1<sup>er</sup> a lieu immédiatement et de façon effective.
2. La Suède veille à ce que la présente décision est appliquée dans un délai de quatre mois à compter du jour où elle lui a été communiquée.

*Article 4*

1. Dans un délai de deux mois à compter du jour où la présente décision a été communiquée, la Suède communique les renseignements suivants à la Commission:

- a) Le montant total (capital et intérêts) qui est remboursé par le bénéficiaire de l'aide.
- b) Une description détaillée des mesures qui ont déjà été prises ou qui sont envisagées pour se conformer à la présente décision.
- c) Des documents qui démontrent que le bénéficiaire de l'aide a été prié de rembourser l'aide.

2. La Suède tient la Commission informée de l'avancement des mesures nationales prises pour mettre en œuvre la présente décision jusqu'à ce que la récupération de l'aide visée à l'article 1<sup>er</sup> ait été menée à bien. La Suède communique sans délai sur demande de la Commission les renseignements sur les mesures qui ont déjà été prises ou qui sont envisagées pour se conformer à la présente décision. Le rapport comporte aussi des renseignements détaillés sur le montant de l'aide et le montant des intérêts qui ont été déjà récupérés auprès du bénéficiaire de l'aide.

*Article 5*

Le Royaume de Suède est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 30 janvier 2008.

*Par la Commission*

Neelie KROES

*Membre de la Commission*