DÉCISION DE LA COMMISSION

du 16 avril 2013

concernant l'aide d'État SA.20112 (C 35/2006) mise en œuvre par la Suède en faveur de Konsum Jämtland ekonomisk förening

[notifiée sous le numéro C(2013) 1913]

(Seule la version suédoise fait foi)

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

(2013/402/UE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 108, 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 parties intéressées à présenter des observations conformément aux dispositions précitées [1],

considérant ce qui suit:

1. PROCÉDURE

(1) Par plainte enregistrée auprès de la Commission le 14 novembre 2005, la fondation Den Nya Välfärden a informé la Commission de la vente, par la municipalité d'Åre, d'un terrain à Konsum Jämtland ekonomisk förening (ci-après «Konsum»). D'après la fondation, cette vente constituait une aide d'État illégale (ci-après la «vente litigieuse»).

(2) Par lettre du 3 janvier 2006, la Commission a demandé aux autorités suédoises de communiquer des renseignements supplémentaires, qui lui ont été fournis par lettres des 2 et 28 mars 2006.

(3) Par lettre du 3 janvier 2006, la Commission a demandé à la plaignante de communiquer des renseignements supplémentaires, qui lui ont été fournis par lettre du 1er 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 du traité CE concernant la vente litigieuse [2].

(5) La décision de la Commission d'ouvrir la procédure a été publiée au *Journal officiel de l'Union européenne* [3]. La Commission a invité les parties intéressées à présenter leurs observations sur la mesure en cause.

(6) Les autorités suédoises ont communiqué leurs observations par lettre du 27 septembre 2006. Aucune partie intéressée n'a fait parvenir d'observations à la Commission.

(7) Par lettre du 24 janvier 2007, la Commission a demandé aux autorités suédoises de lui communiquer des renseignements supplémentaires, qui lui ont été fournis par lettre du 21 février 2007.

(8) Le 30 janvier 2008, la Commission a adopté une décision finale (ci-après la «décision») [4], selon laquelle la vente litigieuse comporte un élément d'aide d'État au sens de l'article 87, paragraphe 1, du traité CE [5].

(9) Konsum a formé un recours contre cette décision. Dans son arrêt du 13 décembre 2011 dans l'affaire T-244/08, le Tribunal a annulé celle-ci. Par conséquent, la Commission a dû réexaminer la mesure et prendre une nouvelle décision sur la vente litigieuse.

(10) Par lettre du 22 mars 2012, la Commission a demandé aux autorités suédoises de lui communiquer des renseignements supplémentaires, qui lui ont été fournis par lettre du 23 avril 2012.

(11) Après la fourniture de ces informations par les autorités suédoises en avril 2012, la fondation Den Nya Välfärden a présenté des observations par lettre du 21 mai 2012.

(12) Par lettre du 15 mai 2012, Lidl Sverige KB (ci-après «Lidl») a fourni des informations complémentaires, qui s'ajoutent aux observations présentées par la fondation Den Nya Välfärden. En outre, la fondation Den Nya Välfärden a fourni des renseignements complémentaires lors d'une réunion avec la Commission qui s'est tenue le 25 juin 2012.

(13) Par lettre du 5 décembre 2012, la Commission a demandé des éclaircissements supplémentaires aux autorités suédoises, qui ont répondu par lettre du 23 janvier 2013.

2. DESCRIPTION DE LA MESURE

2.1. Les parties concernées

(14) La municipalité d'Åre (ci-après la «municipalité») est située dans le département du Jämtland, en Suède, et compte environ 10 100 habitants.

[1] JO C 204 du 26.8.2006, p. 5.
[2] Affaire C 35/2006.
[3] JO C 204 du 26.8.2006, p. 5.

[4] 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 (JO L 126 du 14.5.2008, p. 3).
[5] Le 1er décembre 2009, les articles 87 et 88 du traité CE sont devenus respectivement les articles 107 et 108 du TFUE; dans les deux cas, les dispositions sont, en substance, identiques. Aux fins de la présente décision, les références faites aux articles 107 et 108 du TFUE s'entendent, s'il y a lieu, comme faites respectivement aux articles 87 et 88 du traité CE.

(15) Konsum, bénéficiaire présumé de la vente, est une société coopérative qui vend des biens de consommation, notamment des produits alimentaires et des articles de consommation courante, dans tout le département du Jämtland. Le 1er janvier 2006, Konsum a fusionné avec Konsum Nord ekonomisk förening. Les deux sociétés collaborent avec Kooperativa förbundet, une association suédoise de sociétés coopératives. Cette association est la société mère du groupe KF, qui possède notamment des entreprises de vente au détail en Norvège.

(16) Åre Centrum AB (ci-après «Åre Centrum») est une société immobilière privée dont les activités sont indépendantes de celles de la municipalité. À la date de la vente litigieuse, Åre Centrum était détenue par SkiStar AB et d'autres entreprises d'Åre. Depuis 2007, Åre Centrum fait partie de la société privée DIÖS Fastigheter AB.

(17) La plaignante, Den Nya Välfärden, est une fondation suédoise financée essentiellement par la Confédération des entreprises suédoises (Svenskt Näringsliv). Elle a pour mission, entre autres, de défendre les intérêts des entreprises suédoises en contrôlant l'exercice de la libre concurrence en Suède. Dans sa plainte concernant la vente litigieuse, la fondation Den Nya Välfärden a agi au nom d'un de ses membres, Lidl.

(18) Lidl est le premier opérateur étranger du secteur alimentaire à être entré sur le marché suédois, en 2003. C'est un concurrent direct de Konsum dans le secteur du commerce de détail des produits alimentaires et des articles de consommation courante.

2.2. **La vente litigieuse**

(19) La plainte concerne la vente d'un terrain par la municipalité à Konsum le 5 octobre 2005 pour un prix que la plaignante juge inférieur à la valeur du marché.

(20) Cette vente faisait partie d'une vaste opération immobilière dans le cadre de laquelle ont eu lieu plusieurs ventes de terrains concernant différentes parties. Ces ventes visaient à mettre en œuvre le schéma directeur d'aménagement du territoire adopté par la municipalité le 21 juin 2005. L'un des objectifs de celui-ci était de réaliser certains travaux d'aménagement dans le but de créer un espace sans voitures autour de la place centrale d'Åre (ci-après «Åre Torg»). L'entreprise Åre Centrum a été choisie comme contractante pour mener à bien la modernisation d'Åre Torg conformément au schéma directeur.

(21) En application de ce schéma directeur, les ventes de terrain suivantes ont eu lieu en octobre 2005:

1) Par contrat du 4 octobre 2005, Konsum a vendu son bien immobilier situé sur Åre Torg (dénommé «Mörviken 2:91») [1] à Åre Centrum pour un montant de 8 500 000 SEK (environ 910 000 EUR).

2) Par contrats des 3 et 5 octobre 2005, la municipalité a vendu des terrains à Konsum, à savoir les biens immobiliers Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:69 [2] situés dans la zone de Produkthuset, pour 2 000 000 SEK (environ 213 000 EUR) («la vente litigieuse»).

3) Par contrat du 4 octobre 2005, Åre Centrum a vendu un terrain à Konsum pour 1 000 000 SEK (environ 107 000 EUR), dénommé «Åre Prästbord 1:76 [3]» et adjacent aux biens immobiliers «Åre Prästbord 1:30, 1:1:68 et 1:69» mentionnés ci-dessus.

(22) Initialement, le prix du terrain litigieux devait être fixé à 1 SEK lors de la réunion de l'exécutif municipal du 24 août 2005. Cependant, par un appel téléphonique suivi d'un courriel daté du 23 août 2005, Lidl a fait une offre de 6 600 000 SEK (environ 710 602 EUR) pour le même terrain, ce qui a conduit la municipalité et Konsum à renégocier le prix de vente, qui est passé de 1 SEK à 1 000 000 SEK (environ 107 000 EUR). Toutefois, le prix de 1 000 000 SEK a été annulé à la suite d'un recours introduit par deux membres du conseil municipal devant le tribunal administratif départemental.

(23) Un prix de 2 000 000 SEK pour la parcelle litigieuse a finalement été approuvé par l'exécutif municipal le 5 octobre 2005. Le même jour, l'acte de vente final a été signé par Konsum et la municipalité.

2.3. **La plainte**

(24) Selon la plaignante, la vente litigieuse n'a pas été précédée d'une procédure d'appel d'offres en bonne et due forme et aucune estimation n'a été effectuée par un expert indépendant. Cette vente est, selon elle, contraire à l'article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE). La plaignante fait valoir, en particulier, que l'offre de Lidl était crédible, contraignante et directement comparable à l'offre présentée par Konsum et acceptée par la municipalité. La plaignante estime que la municipalité, en n'acceptant pas l'offre de Lidl, a vendu le terrain à un prix inférieur à sa valeur sur le marché. Elle est d'avis que l'aide s'élève à 4 600 000 SEK (environ 495 268 EUR), soit la différence entre l'offre de Lidl et le prix de vente.

3. **OBSERVATIONS DES PARTIES INTÉRESSÉES**

(25) Aucun tiers intéressé n'a fait parvenir d'observations à la Commission.

4. **OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA PART DE LA PLAIGNANTE**

(26) Par lettre du 21 mai 2012, la plaignante a relevé que Konsum avait payé 861 SEK/m^2 (environ 92 EUR/m^2) pour le terrain acheté à Åre Centrum, contre 312 SEK/m^2 (environ 34 EUR/m^2) pour le terrain acheté à la municipalité. Selon la plaignante, il s'agit d'un élément supplémentaire prouvant que la vente litigieuse a eu lieu au-dessous de la valeur du marché et qu'un opérateur privé aurait vendu le terrain à un prix plus élevé.

[1] La parcelle a été renommée après la transaction.

[2] Les parcelles ont été renommées après la transaction.

[3] La parcelle a été renommée après la transaction.

5. OBSERVATIONS DE LA SUÈDE

(27) Selon les autorités suédoises, la vente à Konsum faisait partie d'un ensemble de transactions immobilières, notamment la vente par Konsum d'un terrain situé dans une autre zone d'Åre (Åre Torg) qui devait être utilisé par la municipalité à des fins de développement.

(28) De par la vente du terrain, Konsum a déplacé ses activités d'Åre Torg vers un autre site, permettant ainsi à la municipalité d'atteindre les objectifs fixés dans le schéma directeur, à savoir la création d'un espace sans voitures autour d'Åre Torg. Si elle avait accepté l'offre de Lidl, la municipalité n'aurait pas été en mesure de remplir l'objectif du schéma directeur, étant donné que Konsum serait resté dans les locaux qu'elle occupait sur Åre Torg. L'offre de Lidl ne pouvait donc être considérée comme comparable à celle de Konsum. Par ailleurs, en raison de sa présentation tardive et de l'absence d'informations suffisantes, les autorités suédoises ne l'ont jugée ni sérieuse ni contraignante.

(29) En tout état de cause, les autorités suédoises estiment que la vente litigieuse a eu lieu à la valeur du marché. Elles ont présenté deux rapports d'experts étayant leur point de vue: une estimation effectuée par Ernst & Young Real Estate en mai 2003 et une estimation ex post réalisée par Price Waterhouse Coopers (PWC) en avril 2012, portant sur la valeur du terrain au moment de sa vente en octobre 2005.

(30) Le rapport d'Ernst & Young a été réalisé en mai 2003. Il repose sur une analyse des flux de trésorerie qui tient compte de paramètres tels que l'usage prévu du terrain, l'évolution future du marché dans la région, les coûts d'exploitation et d'entretien de biens immobiliers similaires, etc. Pour déterminer la valeur du marché, les auteurs du rapport se sont intéressés à certaines parcelles de terrain pour lesquelles ils ont effectué une estimation. L'une d'entre elles (Åre Prästbord 1:76) est adjacente au terrain acheté par Konsum à la municipalité (Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:69). Ce rapport estime la valeur de la parcelle directement adjacente à environ 1 000 SEK/m^2 de superficie brute (environ 110 EUR/m^2).

(31) Selon les autorités suédoises, le terrain adjacent à celui sur lequel porte le rapport d'Ernst & Young est comparable au terrain vendu par la municipalité à Konsum en 2005. En définitive, le prix estimé doit correspondre au prix de vente final de l'opération litigieuse, qui est de 1 200 SEK/m^2 de superficie brute (soit quelque 129 EUR/m^2).

(32) À cet égard, les autorités suédoises soulignent que, lors de la fixation du prix, la municipalité a pris en compte la valeur par mètre carré de la superficie brute. Cela s'explique par le fait que les parties comptaient construire des locaux commerciaux sur le terrain. C'est pourquoi les autorités suédoises estiment que les prix calculés par la plaignante et mis en avant pour démontrer que cette vente s'est déroulée au-dessous de la valeur du marché [voir considérant (26)] ne doivent pas être pris en considération car ils se fondent sur le prix du terrain par mètre carré de surface totale.

(33) Selon les autorités suédoises, le temps écoulé entre la date de l'estimation effectuée par Ernst & Young et la date de l'acte considéré (2 ans et demi) a été pris en compte, même si le marché des nouvelles surfaces de vente au détail à Åre était très restreint, voire inexistant. Pour étayer leur argumentation, les autorités suédoises se sont fondées sur un indice des prix à la consommation en l'absence de statistiques officielles sur les prix de l'immobilier pour la période et la région concernée. Elles estiment que l'estimation d'Ernst & Young est en toute hypothèse comparable au prix de vente final.

(34) Par ailleurs, en réponse à la demande de renseignements de la Commission du 22 mars 2012, les autorités suédoises ont fourni un nouveau rapport d'estimation ex post rédigé par PWC en avril 2012, selon lequel la valeur du terrain litigieux ([1]) sur le marché au moment de la vente (octobre 2005) se situait entre 1 650 000 SEK et 2 474 000 SEK (soit entre 177 000 et 265 000 EUR environ). Pour parvenir à cette fourchette de prix, le rapport se fonde sur l'analyse de transactions relatives à des biens similaires dans la région.

(35) Les autorités suédoises renvoient en outre à un jugement du tribunal administratif départemental du Jämtland du 24 mai 2006, qui a confirmé la légalité de la décision de la municipalité d'autoriser la vente du terrain à Konsum pour 2 000 000 SEK. Le tribunal administratif départemental a estimé que la décision était légale et qu'elle ne pouvait être considérée comme favorisant indûment Konsum, pour les raisons suivantes:

— Lidl a exprimé son intérêt juste avant la décision du conseil municipal;

— la vente concernait un terrain qui était soumis à des conditions d'utilisation spéciales, conformément au schéma directeur applicable au secteur;

— il n'existait pas de preuves suffisantes pour démontrer que le prix de vente du terrain était inférieur à sa valeur sur le marché;

— la décision du conseil municipal devait être considérée comme faisant partie d'un vaste programme de délocalisation des entreprises en dehors du centre-ville. La vente du terrain litigieux à Konsum s'insérait dans ce programme.

(36) En réponse aux allégations de la plaignante selon lesquelles les transactions immobilières n'ont pas eu lieu et Konsum semble toujours être le propriétaire du bien immobilier dénommé «Åre Mörviken 2:91», les autorités suédoises font valoir que les transactions ont été suivies d'un processus de remembrement de tous

([1]) Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:69.

les biens immobiliers concernés. Après la conclusion des transactions, les différents biens immobiliers ont changé de dénomination dans le registre foncier. À cet égard, les autorités suédoises indiquent que les biens vendus à Konsum par la municipalité et Åre Centrum AB ont changé de dénomination, passant de «Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:76», et une partie de «1:69», à «Mörviken 2:91».

6. APPRÉCIATION DE LA MESURE

6.1. L'existence d'une aide d'État

(37) L'article 107, paragraphe 1, du TFUE dispose: «[…] sont incomptables avec le marché intérieur, dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées par les États ou 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».

(38) Selon une jurisprudence constante ([1]), la vente par les autorités publiques de terrains ou de bâtiments à une entreprise ou à une personne physique exerçant une activité économique peut receler des éléments d'aide d'État, notamment lorsque qu'elle ne s'effectue pas à la valeur du marché, c'est-à-dire au prix qu'un investisseur privé, agissant dans des conditions de concurrence normales, aurait pu fixer.

(39) La Commission note, à cet égard, que les transactions immobilières doivent, en principe, être appréciées à la lumière 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 ([2]) (ci-après la «communication sur les ventes de terrains»), qui fournit une série d'orientations visant à permettre aux États membres de veiller à ce que les ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics ne contiennent pas d'éléments d'aide d'État.

(40) La communication sur les ventes de terrains expose deux méthodes pour exclure la présence d'une aide lors d'une transaction immobilière: la première consiste à vendre les terrains ou les bâtiments au plus offrant ou à l'unique offrant, dans le cadre d'une procédure d'offre ouverte et inconditionnelle ayant fait l'objet d'une publicité suffisante, ce qui s'apparente à une vente publique, et la seconde à faire établir un rapport d'estimation ex ante par un expert indépendant. Ces deux méthodes visent à garantir que le prix auquel le terrain est vendu par une autorité publique reflète autant que possible la valeur du terrain sur le marché, conformément au principe de l'investisseur privé en économie de marché (PIEM), de manière à exclure la possibilité que la vente confère un avantage économique à l'acquéreur du terrain. Il n'est pas exclu, toutefois, que d'autres méthodes d'estimation puissent également être appliquées dans un tel cas, pour autant qu'il soit garanti que le prix effectivement payé par l'acheteur sur la base de ces méthodes corresponde, autant que possible, à la valeur réelle de ce terrain sur le marché ([3]).

(41) En l'espèce, il n'y a eu ni procédure d'appel d'offres ouverte et inconditionnelle ni estimation ex ante effectuée par un expert indépendant en vue de la vente. La communication sur les ventes de terrains n'est dès lors pas directement applicable. En conséquence, la valeur du terrain sur le marché doit être établie au moyen d'autres informations disponibles.

6.2. L'offre de Lidl

(42) Une offre concrète d'un concurrent à l'époque des faits constitue normalement un meilleur indicateur de la valeur du terrain sur le marché qu'une estimation de la valeur du terrain par un expert indépendant, étant donné qu'elle reflète le prix que le marché est disposé à payer pour le terrain à la date de la vente. Pour qu'une telle offre puisse constituer un indicateur fiable de la valeur du terrain sur le marché, il faut qu'elle soit crédible, contraignante et comparable à l'offre retenue, eu égard au contexte propre à la transaction en cause.

(43) La Commission note que la crédibilité et le caractère contraignant de l'offre de Lidl ont été contestés par les autorités suédoises. Celles-ci ont souligné que la manifestation d'intérêt de Lidl avait été reçue par courrier électronique la veille de l'adoption de la décision de conclure la vente litigieuse par l'exécutif municipal et que l'offre ne contenait pas suffisamment d'informations.

(44) La Commission considère que, dans ces circonstances, la crédibilité de l'offre de Lidl peut être mise en doute. Ladite offre, même si elle était considérée comme crédible, n'était pas tout à fait comparable à celle de Konsum, car ces deux sociétés n'étaient pas dans une situation comparable en ce qui concerne le terrain litigieux. Du point de vue de Konsum, la vente litigieuse faisait partie d'un ensemble de transactions immobilières visant à mettre en œuvre le schéma directeur précité dans la municipalité afin de créer un espace sans voitures autour d'Åre Torg.

(45) À cet égard, il ressort de la jurisprudence que le contexte dans lequel une transaction est conclue doit être pris en considération pour déterminer si la vente de terrains ou de bâtiments par les pouvoirs publics à une entreprise comporte un élément d'aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE ([4]).

(46) Si Lidl était uniquement intéressée par l'acquisition du terrain litigieux, Konsum, quant à elle, n'aurait pas quitté le site qu'elle occupait sur Åre Torg si elle n'avait

([1]) Arrêt du 16 décembre 2010 dans l'affaire C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe//BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, point 34, Recueil 2010, p. I-13083, et arrêt du 2 septembre 2010 dans l'affaire C-290/07 P, Commission/Scott, point 68, Recueil 2010, p. I-7763; arrêt du 13 décembre 2011 dans l'affaire T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening/Commission, point 61, non encore publié au Recueil.

([2]) JO L 209 du 10.7.1997, p. 3.

([3]) Arrêt du 16 décembre 2010 dans l'affaire C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, point 39, Recueil 2010, p. I-13083.

([4]) Voir l'arrêt du Tribunal du 13 décembre 2011 dans l'affaire T-244/08 Konsum Nord ekonomisk förening/Commission, point 57, non encore publié au Recueil.

pas été en mesure d'acquérir les deux parcelles de terrain adjacentes dans la zone d'Åre Prästbord. En effet, la vente litigieuse faisait partie d'une série de transactions immobilières étroitement liées dont l'objectif, dans le cadre du schéma directeur de la municipalité, était le même, à savoir le remembrement de terrains, jugé nécessaire à la création d'un espace sans voitures autour d'Åre Torg. Contrairement à l'accord conclu entre Konsum et la municipalité, l'offre de Lidl ne faisait nullement référence au schéma directeur ni à aucune précision au sujet de celui-ci. L'acceptation de l'offre de Lidl aurait donc pu mettre en péril la réalisation des buts énoncés dans le schéma directeur, si bien que, du point de vue de la municipalité, les deux offres ne peuvent être considérées comme comparables.

(47) En conséquence, la Commission conclut que, compte tenu des circonstances dans lesquelles la vente litigieuse a eu lieu, l'offre de Lidl ne constitue pas le meilleur indicateur disponible pour déterminer la valeur du terrain litigieux sur le marché.

6.3. **Les rapports d'experts**

(48) Les autorités suédoises ont fait valoir qu'il n'existe pas de rapport officiel sur l'évolution des prix de l'immobilier à Åre au moment de la vente litigieuse en raison de l'absence de marché immobilier pour ce type de transactions. Elles ont donc présenté une estimation d'une parcelle de terrain adjacente effectuée par Ernst & Young en mai 2003. Bien que cette estimation ait été réalisée par un expert indépendant sur la base de normes généralement admises, elle est antérieure à la vente litigieuse de près de deux ans et demi, de sorte que la valeur du terrain a pu changer sensiblement au cours de cette période.

(49) À la demande de la Commission, les autorités suédoises ont fourni un rapport d'expert supplémentaire concernant la valeur du terrain litigieux sur le marché. Cette nouvelle estimation ex post, réalisée par PWC en 2012, porte sur la valeur du terrain litigieux au moment de sa vente, en octobre 2005. Le rapport confirme les allégations des autorités suédoises selon lesquelles il n'y avait, dans la région et au moment de la vente, pratiquement pas eu de transactions présentant des caractéristiques similaires, sur la base desquelles il aurait été possible d'établir la valeur du bien immobilier sur le marché. Pour parvenir à une estimation de la valeur de celui-ci, le rapport se fonde sur une analyse des transactions présentant des caractéristiques comparables dans la région. Le rapport parvient à la conclusion que la valeur du bien sur le marché en octobre 2005 se situait entre 1 650 000 et 2 475 000 SEK.

(50) Étant donné que ce rapport a été rédigé par un expert indépendant sur la base de normes généralement admises, à savoir la méthode comparative (c'est-à-dire une analyse des transactions portant sur des biens immobiliers comparables), la Commission considère que cette estimation constitue le meilleur indicateur disponible pour déterminer la valeur du terrain litigieux sur le marché au moment de sa vente. D'après cette estimation, le prix d'achat du terrain payé par Konsum à la municipalité, soit 2 000 000 SEK, se situe dans la fourchette de prix considérée comme constituant la valeur du marché en octobre 2005.

(51) Enfin, la Commission tient également compte du fait que les parties ont pris en considération, lors de la fixation du prix du terrain litigieux, le prix de la superficie brute au mètre carré. À cet égard, le prix de 1 000 SEK/m^2 de surface brute, tel qu'il a été estimé dans le rapport d'Ernst & Young, apparaît comparable aux 1 200 SEK/m^2 de surface brute fixés pour la vente.

(52) À la lumière de ce qui précède, la Commission estime que la vente, par la municipalité à Konsum, des terrains dénommés «Åre Prästbord 1:30, 1:68 et 1:69» et situés dans la zone de Produkthuset le 5 octobre 2005 pour 2 000 000 SEK a été effectuée au prix du marché et qu'elle ne contient pas d'élément d'aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE,

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

Article premier

La mesure mise en œuvre par la Suède en faveur de Konsum Jämtland ekonomisk förening ne constitue pas une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

Article 2

La Suède est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 16 avril 2013.

Par la Commission
Joaquín ALMUNIA
Vice-président