II

(Actes dont la publication n'est pas une condition de leur applicabilité)

COMMISSION

DÉCISION DE LA COMMISSION

du 23 novembre 2005

concernant le régime d'aide que l'Allemagne entend mettre en œuvre relativement à «l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières en faveur des sociétés immobilières dans les nouveaux Länder» dans la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin

[notifiée sous le numéro C(2005) 4434]

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

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

(2006/566/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 tous les intéressés à présenter leurs observations conformément aux articles précités [1] et compte tenu de ces observations,

considérant ce qui suit:

1. PROCÉDURE

(1) Par sa lettre du 16 janvier 2004, enregistrée le 19 janvier, l'Allemagne a notifié à la Commission son régime d'aide relatif à «l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières en faveur des sociétés immobilières dans les nouveaux Länder».

(2) Par sa lettre du 17 févier 2004, la Commission a demandé des renseignements complémentaires à l'Allemagne, qui les lui a communiqués dans sa lettre du 17 mars 2004, enregistrée le 19 mars.

(3) Par sa lettre du 26 avril 2004 et à la suite d'une discussion du 10 avril 2004, lors de laquelle elle avait annoncé qu'elle fournirait des renseignements complémentaires sur le régime d'aide envisagé, l'Allemagne a demandé une prolongation du délai, que la Commission lui a accordé via sa lettre du 10 mai 2004.

(4) L'Allemagne a présenté lesdits renseignements dans sa lettre du 14 mai 2004, enregistrée le même jour par la Commission. Celle-ci a demandé un nouveau complément d'information par ses lettres des 30 juin et 14 septembre 2004. L'Allemagne lui a fourni ces informations dans ses lettres des 29 juillet et 6 octobre 2004, enregistrées respectivement le 29 juillet et le 15 octobre.

(5) Par sa lettre du 1er décembre 2004, la Commission a communiqué à l'Allemagne qu'elle ne voyait aucune objection aux éléments du régime d'aide qui se limitaient aux régions assistées des nouveaux Länder relevant de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE [2]. Dans ce même courrier, la Commission communiquait également sa décision d'ouvrir la procédure prévue par l'article 88, paragraphe 2, du traité CE relativement à Berlin et aux parties du Land de Brandebourg qui font partie de la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin et qui constituent des régions assistées au sens de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE [3].

[1] JO C 53 du 3.3.2005, p. 18.

[2] Brandebourg (à l'exception des régions correspondant au bassin de l'emploi de Berlin), Mecklembourg-Poméranie occidentale, Saxe, Saxe-Anhalt, Thuringe.

[3] Voir la liste des régions allemandes assistées, aides d'État N 195/99, C 47/99 et N 641/02.

(6) Cette décision a été publiée le 3 mars 2005 au *Journal officiel de l'Union européenne*. Dans cette décision, la Commission invitait toutes les parties intéressées à lui communiquer leurs observations à propos du régime d'aide concerné ([4]). Elle n'a cependant reçu aucune observation d'autres parties.

(7) L'Allemagne a fait part de ses observations par sa lettre du 14 février 2005.

2. LE RÉGIME D'AIDE

2.1. Contexte

(8) Le régime d'aide a pour objet d'exonérer de l'impôt sur les mutations foncières les fusions et acquisitions entre sociétés et coopératives immobilières qui impliquent des biens immobiliers situés dans la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin.

(9) Dans l'ex-RDA, la construction de logements a obéi à un système de planification centralisée pendant plusieurs dizaines d'années. Parallèlement, les anciens immeubles se délabraient, à un point tel que, en 1990, une grande partie d'entre eux n'étaient plus habitables. Après la réunification, la demande de nouveaux logements et de maisons particulières a décollé, ce qui a entraîné une pénurie de l'offre de logements dans les nouveaux Länder et dans la région de Berlin. Persuadés que cette pénurie s'était installée durablement, les spécialistes du marché du logement et les hommes politiques ont réagi en prenant des mesures d'incitation fiscale et en raccourcissant les périodes d'amortissement pour la construction et la rénovation de logements dans ces régions, et ce entre 1990 et 1998. Ces mesures ont conduit à un excédent de l'offre de logements, d'autant plus qu'entretemps la demande n'a pas augmenté comme on l'escomptait, mais a au contraire reculé. Actuellement, l'excédent de l'offre avoisine le million de logements.

(10) L'Allemagne et les nouveaux Länder ont alors lancé le programme «Stadtumbau Ost», qui consistait dans la démolition des logements inoccupés. D'après les renseignements fournis par l'Allemagne, les sociétés et coopératives immobilières devront supporter une portion considérable des frais de démolition.

(11) L'Allemagne invoque le fait que la fragilité financière de nombreuses sociétés et coopératives immobilières des nouveaux Länder et de la région de Berlin, due au manque à gagner occasionné par la forte proportion de logements inoccupés et par le relatif morcellement du marché, risque d'hypothéquer le programme de démolition que le gouvernement allemand et les Länder estiment nécessaire, car lesdites sociétés et coopératives ne seront pas en mesure de supporter leur part dans les frais de démolition.

(12) L'Allemagne souligne le fait que la suppression de l'excédent de logements ne peut suffire à elle seule à rééquilibrer l'offre et la demande, mais qu'elle doit aller de pair avec une offre de logements qui corresponde aux critères de qualité demandés par le marché. Les sociétés et coopératives immobilières des nouveaux Länder et de la région de Berlin devraient donc effectuer des investissements considérables pour adapter leur offre de logements à ces critères. L'Allemagne estime que, pour qu'elles puissent réaliser ces investissements, ces sociétés et coopératives devraient avoir l'occasion de fusionner afin d'exploiter les effets de synergie engendrés par ces fusions.

(13) L'Allemagne affirme qu'il est démontré que l'impôt sur les mutations foncières fait obstacle aux fusions et aux acquisitions entre sociétés et coopératives immobilières. L'exonération temporaire de cet impôt donnerait à ces entreprises l'occasion de fusionner. Elles disposeraient ainsi d'une plus large assise financière qui améliorerait leur capacité à supporter le coût des démolitions nécessaires et aussi à effectuer les investissements indispensables pour pouvoir proposer des logements modernes.

(14) L'impôt sur les mutations foncières est prélevé sur les transferts de biens immeubles qui impliquent un changement de propriétaire. Il est exigible lorsqu'un bien change de propriétaire à la suite d'une vente ou d'un autre acte juridique. L'assiette de cet impôt, fixé à un taux de 3,5 %, équivaut à la valeur unitaire du bien en question.

2.2. Portée de la présente décision

(15) Dans sa lettre du 1er décembre 2004, la Commission n'a soulevé aucune objection aux éléments de l'aide relatifs à «l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières pour les sociétés immobilières des nouveaux Länder» dans la mesure où cette exemption concerne les régions assistées relevant de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE. La présente décision a exclusivement trait aux éléments du régime d'aide qui se rapportent à la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin, qui constitue une région assistée au sens de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE.

2.3. Objet du régime d'aide

(16) Le régime d'aide a pour objet de restructurer le marché du logement de la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin en supprimant l'excédent de l'offre et en aidant les sociétés et coopératives immobilières à offrir des logements qui correspondent à la qualité demandée actuellement sur le marché. Dans la mesure où ces entreprises n'ont pas la possibilité de détruire les logements inoccupés, l'Allemagne envisage d'améliorer la physionomie et l'infrastructure de certaines zones de la région de Berlin qui laissent à désirer de ce point de vue. […] (*).

([4]) Voir note 1 de bas de page.

(*) Secret d'affaires.

2.4. **Les bénéficiaires**

(17) Les bénéficiaires du régime d'aide sont les sociétés et coopératives immobilières qui acquièrent des biens immobiliers dans la région de Berlin via des fusions et des acquisitions. Aux fins de la présente décision, les «sociétés et coopératives immobilières» se définissent comme des entreprises dont l'activité principale consiste dans la gestion, la construction, la vente et la location de logements. Les entreprises en difficulté sont exclues du régime d'aide.

(18) Jusqu'à présent, trois fusions entre sociétés immobilières sont prévues dans la région de Berlin. Les fusions réalisées dans cette région entre 1995 et 1998 ont été soumises à des impôts sur les mutations foncières qui ont rapporté les montants suivants: 3,1 millions EUR lors d'une fusion portant sur 19 immeubles, 1,4 million EUR lors d'une fusion portant sur 39 immeubles et 6,7 millions EUR lors d'une fusion portant sur 491 immeubles.

2.5. **Durée du régime d'aide**

(19) Le régime d'aide est limité à l'ensemble des fusions et acquisitions entre sociétés et coopératives immobilières réalisées entre le 31 décembre 2003 et le 31 décembre 2006.

3. **DÉCISION DE L'OUVERTURE DE LA PROCÉDURE**

(20) Dans sa lettre du 1er décembre 2004, la Commission est arrivée à la conclusion selon laquelle le régime d'aide en question constituait une aide d'État au sens de l'article 87, paragraphe 1, du traité CE, et ce sur la base des considérations suivantes:

— l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières équivaut à la mise à disposition de fonds publics, dans la mesure où l'Allemagne se prive ainsi de recettes fiscales,

— il s'agit d'une mesure sélective qui vise à favoriser certaines entreprises, en l'occurrence des sociétés et des coopératives immobilières, dans une zone géographique précise des nouveaux Länder et de la région de Berlin. Le régime d'aide est limité aux fusions et aux acquisitions entre des sociétés et des coopératives qui possèdent des biens immobiliers dans ces Länder et dans cette région,

— le régime d'aide procure un avantage aux sociétés et coopératives immobilières concernées par des fusions et des acquisitions, puisqu'il les dispense du paiement de l'impôt sur les mutations foncières dont elles sont normalement redevables,

— dans la mesure où l'acquisition de biens immobiliers fait l'objet du commerce entre les États membres, il ne peut être exclu que le régime d'aide constitue un obstacle à ce commerce.

(21) Dans sa décision 2002/581/CE [5] relative aux mesures fiscales mises en œuvre par la République italienne en faveur des banques et des fondations bancaires, la Commission a affirmé que les exonérations fiscales en faveur de la restructuration de secteurs économiques en difficulté et qui consistent à favoriser les fusions et les acquisitions doivent être considérées comme des aides destinées à réduire les dépenses courantes des entreprises et qu'elles constituent donc des aides au fonctionnement. Cette question resterait cependant ouverte dans la présente décision d'ouvrir la procédure, car la Commission prend en considération les arguments présentés par l'Allemagne, qui exposent que le régime d'aide en question pourrait également être évalué d'une autre manière.

(22) La Commission nourrissait de sérieux doutes quant à savoir si le régime d'aide de l'Allemagne en faveur de la région de Berlin, qui relève de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE, est proportionnel à son objectif, et quant à savoir s'il fausse la concurrence dans une mesure contraire à l'intérêt commun, et ce pour les raisons suivantes:

— avec des valeurs de 5,3 % pour les appartements privés et de 8,77 % pour les appartements appartenant à des sociétés ou à des coopératives immobilières, le taux d'inoccupation des logements à Berlin est sensiblement inférieur à celui des nouveaux Länder, où il atteint 14,2 %. La quasi-totalité des logements inoccupés sont situés dans la partie orientale de Berlin,

— l'Allemagne n'a pas communiqué de chiffres démontrant que la région de Berlin se caractérise par une dépopulation comparable à celle des régions relevant de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE et couvertes par le régime d'aide,

— alors que le montant de l'impôt sur les mutations foncières associé à des fusions et à des acquisitions entre des sociétés et des coopératives immobilières oscille entre 150 000 EUR et 1,5 million EUR pour les régions relevant de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE, le montant correspondant pour Berlin, selon les chiffres du passé, se situe entre 1,4 million et 6,7 millions EUR,

[5] JO L 184 du 13.7.2002, p. 27.

— l'Allemagne n'a pas communiqué de chiffres de nature à démontrer que l'exonération fiscale temporaire est susceptible de dynamiser le marché immobilier dans la région de Berlin et d'avoir des retombées positives, et qu'il est très peu probable que le secteur privé participe à la rénovation sans l'intervention de l'État.

4. POSITION DE L'ALLEMAGNE

(23) L'Allemagne estime que les aides visées par le présent régime ne doivent pas être considérées comme des aides au fonctionnement au sens des lignes directrices concernant les aides d'État à finalité régionale ([6]). La spécificité du présent régime d'aide consiste à exonérer des transactions immobilières dans la région de Berlin de l'impôt sur les mutations foncières. Les bénéficiaires sont les sociétés et coopératives immobilières parties à ces transactions dans la mesure où celles-ci résultent d'une fusion ou d'une acquisition. Il s'agit du seul cas où les entreprises concernées sont exonérées de l'impôt précité. Comme, par définition, une fusion ou une acquisition entre deux sociétés ou coopératives immobilières ne peut avoir lieu qu'une seule fois, l'Allemagne estime que les aides ne constituent pas des subventions de leurs dépenses courantes.

(24) En outre, les sociétés et coopératives immobilières s'acquitteront en principe de l'impôt sur les mutations foncières lors de leurs transactions immobilières. Dès lors que l'achat et la vente et/ou la location de biens immobiliers font partie de leurs activités habituelles, il devrait être possible de classer le paiement de cet impôt parmi leurs frais de fonctionnement courants. Le régime d'aide ne concernerait cependant pas ces frais, puisqu'il n'est pas applicable aux seules opérations d'achat ou de vente de biens immobiliers desdites sociétés et coopératives.

(25) À propos du taux d'inoccupation des logements, qui serait prétendument inférieur à Berlin, l'Allemagne indique que cette affirmation générale n'est pas exacte, car la Commission s'appuie sur des moyennes. Or, certains quartiers de Berlin présentent un taux d'inoccupation comparable à celui des nouveaux Länder (environ 14 %). D'après les chiffres de l'Allemagne, il s'agit essentiellement des quartiers de la partie orientale de Berlin, à savoir *Hohenschönhausen*, *Marzahn-Hellersdorf* et *Lichtenberg*.

(26) En ce qui concerne la dépopulation, l'Allemagne affirme que la population de la région de Berlin a diminué ces dernières années, ce qui aurait entraîné un recul de la demande de logements. Or, les statistiques présentées par l'Allemagne montrent que, depuis qu'elle est redevenue capitale fédérale, Berlin ne souffre pas d'un déclin de sa population mais présente une évolution démographique stable. Les chiffres confirment cependant que les quartiers de l'est de la ville pâtissent d'une dépopulation comparable à celle des nouveaux Länder.

(27) L'Allemagne confirme que les montants des aides liées aux fusions entre sociétés et coopératives immobilières dans la région de Berlin sont sensiblement supérieurs à ceux des aides versées aux régions assistées au sens de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE, et impute cette situation au volume et à la valeur supérieure de l'immobilier dans cette région ([7]).

(28) L'Allemagne est d'avis que les fusions et les acquisitions de sociétés immobilières auront des retombées positives sur le marché du logement, du fait que les entreprises nées de ces opérations auront la capacité d'entreprendre le processus de restructuration évoqué plus haut, à savoir mettre les logements inoccupés sur le marché et/ou démolir les logements délabrés. En effet, le poids qu'exerce l'impôt sur les mutations foncières sur les liquidités de ces entreprises les empêche d'effectuer les investissements nécessaires à ce processus.

5. ÉVALUATION DU RÉGIME D'AIDE

5.1. Existence de l'aide d'État

(29) D'après les motifs qu'elle expose dans sa lettre du 1er décembre 2004 (considérants 20, 21 et 22) et que l'Allemagne n'a pas contestés, la Commission estime que le régime relatif à «l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières en faveur des sociétés immobilières dans les nouveaux Länder» constitue une aide d'État au sens de l'article 87, paragraphe 1, du traité CE.

5.2. Légalité

(30) En notifiant le régime d'aide en question au stade du projet, l'Allemagne a respecté l'obligation qui lui incombe au titre de l'article 88, paragraphe 3, du traité CE.

5.3. Compatibilité

(31) En vertu de l'article 87, paragraphe 2, du traité CE, certains types d'aides sont compatibles avec le marché commun. Eu égard à l'objectif de l'aide examinée dans la présente décision, à savoir la démolition de logements inoccupés en vue d'assainir le marché de l'immobilier, la Commission estime que l'article 87, paragraphe 2, points a) et b), du traité CE n'est pas applicable au régime en question ici. L'Allemagne n'a de toute façon pas fait usage de cet argument.

([6]) JO C 74 du 10.3.1998, p. 9. Selon le point 4.15 des lignes directrices, les aides régionales destinées à réduire les dépenses courantes d'une entreprise (aides au fonctionnement) sont en principe interdites.

([7]) Selon les informations communiquées dans la lettre du 21 juin 2004, les actifs immobilisés de quelques sociétés immobilières de Berlin se situent entre 552,4 millions et 1 202 millions EUR.

(32) L'article 87, paragraphe 2, point c), du traité CE n'est pas applicable non plus, puisque l'excédent de logements n'est pas imputable à la division de l'Allemagne et de Berlin, mais aux mesures fiscales visant à encourager la construction et la réhabilitation de logements dans les nouveaux Länder et à Berlin, qui ont été mises en œuvre entre 1990 et 1998.

(33) L'article 87, paragraphe 3, du traité CE cite d'autres formes d'aides qui peuvent être considérées comme étant compatibles avec le marché commun. Eu égard à la nature et à l'objectif de l'aide examinée dans la présente décision et à sa portée territoriale, la Commission estime que l'article 87, paragraphe 3, points b) et d), du traité CE n'est pas applicable en l'espèce. L'article 87, paragraphe 3, point a), reconnaît comme compatibles les aides destinées à favoriser le développement économique de régions dans lesquelles le niveau de vie est anormalement bas ou dans lesquelles sévit un grave sous-emploi. Ce point n'est cependant pas applicable non plus, puisque la région de Berlin constitue une région assistée au sens de l'article 87, paragraphe 3, point c).

(34) À propos de l'applicabilité de la disposition d'exception de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE, la Cour de justice des Communautés européennes a estimé, notamment dans son arrêt du 14 janvier 1997 (affaire C-169/95, Royaume d'Espagne contre Commission des Communautés européennes) ([8]), que l'article 87, paragraphe 3, confère à la Commission un large pouvoir discrétionnaire, «dont l'exercice implique des appréciations d'ordre économique et social qui doivent être effectuées dans un contexte communautaire». Pour certaines formes d'aides, la Commission a précisé la manière dont elle use de son pouvoir discrétionnaire, soit sous la forme de règlements d'exemption par catégorie, d'encadrements communautaires, de lignes directrices ou de communications. Lorsque des textes interprétatifs existent, la Commission doit s'y référer dans l'évaluation des aides.

(35) La Commission constate que le régime d'aide examiné ne se limite pas à des mesures visées par le règlement (CE) nº 70/2001 de la Commission du 12 janvier 2001 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité CE aux aides d'État en faveur des petites et moyennes entreprises ([9]), ni à des mesures visées par les lignes directrices communautaires concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté ([10]), ni aux textes suivants: l'encadrement communautaire des aides d'État à la recherche et au développement ([11]), le règlement (CE) nº 68/2001 de la Commission du 12 janvier 2001 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité CE aux aides à la formation ([12]) ou le règlement (CE) nº 2204/2002 de la Commission du 12 décembre 2002 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité CE aux aides d'État à l'emploi ([13]). Par conséquent, aucun de ces textes (lignes directrices, encadrement, règlements) ne peut s'appliquer en l'espèce, pas plus que l'encadrement communautaire des aides d'État pour la protection de l'environnement ([14]), puisque telle n'est pas la finalité du régime d'aide en question.

(36) Ce sont les lignes directrices concernant les aides d'État à finalité régionale (ci-après les «lignes directrices sur les aides régionales») qui s'appliquent aux régions assistées en vertu de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE. Elles précisent que les aides peuvent porter sur les investissements et la création d'emplois dans la mesure où ils favorisent l'élargissement, la modernisation et la diversification des activités des entreprises situées dans des régions peu favorisées. Elles précisent également que les aides limitées à un secteur économique peuvent avoir un effet important sur la concurrence dans le marché concerné, mais un effet plutôt réduit sur le développement régional.

(37) Les lignes directrices sur les aides régionales ne sont toutefois applicables qu'à certains types d'aides, par exemple les aides aux investissements initiaux, les aides à la création d'emplois et, exceptionnellement, les aides au fonctionnement. Le point 4.15 de ces lignes directrices limite l'octroi de ce type d'aides aux régions qui bénéficient de la dérogation prévue à l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE, à condition que ces aides soient justifiées en fonction de leur contribution au développement régional et de leur nature, et que leur montant soit proportionnel aux handicaps qu'elles visent à pallier.

(38) L'exonération fiscale envisagée pour les sociétés immobilières de la région de Berlin ne s'explique ni par un investissement initial, ni par l'élargissement des activités d'une entreprise existante au sens du point 4.4 des lignes directrices, ni non plus par la création d'emplois relatifs à la réalisation d'un investissement initial, au sens du point 4.11.

(39) Par conséquent, le régime d'aide en question dans la présente décision n'entre pas dans le champ d'application des lignes directrices, des encadrements ni des règlements existants sur la base de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE. La Commission l'a donc évalué directement sur la base des dispositions de ce point c).

([8]) Rec. 1997, p. I-135. Voir aussi l'arrêt du 17 septembre 1980 dans l'affaire 730/79, Philip Morris contre Commission, Rec. 1980, p. I-2671.
([9]) JO L 10 du 13.1.2001, p. 33. Règlement modifié en dernier lieu par le règlement (CE) nº 1040/2006 (JO L 187 du 8.7.2006, p. 8).
([10]) JO C 244 du 1.10.2004, p. 2.
([11]) JO C 45 du 17.2.1996, p. 5.
([12]) JO L 10 du 13.1.2001, p. 20. Règlement modifié en dernier lieu par le règlement (CE) nº 1040/2006.
([13]) JO L 337 du 13.12.2002, p. 3. Règlement modifié en dernier lieu par le règlement (CE) nº 1040/2006.
([14]) JO C 37 du 3.2.2001, p. 3.

5.3.1. *Compatibilité avec l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE*

(40) L'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE autorise les aides d'État destinées à faciliter le développement de certaines activités ou de certaines régions économiques, quand elles n'altèrent pas les conditions des échanges dans une mesure contraire à l'intérêt commun. Lorsqu'elle examine la compatibilité d'une aide avec cette disposition, la Commission tient compte de l'objectif communautaire et détermine si cette aide, par rapport à d'autres moyens, est à même de résoudre le problème posé et si elle est proportionnelle à l'objectif poursuivi.

(41) L'objectif du régime d'aide à l'examen consiste à réorganiser le marché du logement dans la région de Berlin en supprimant l'excédent de l'offre et à aider les sociétés et coopératives immobilières à proposer des logements qui correspondent à la qualité demandée actuellement par le marché. L'aide doit permettre aux sociétés immobilières de procéder à la démolition des immeubles inoccupés afin d'améliorer l'aspect et l'infrastructure de certaines zones de la région de Berlin […].

(42) La résorption des carences physiques et la réhabilitation des quartiers […] sont des priorités politiques de plus en plus pressantes au sein de la Communauté. Dans cette optique, la Commission a autorisé des régimes d'aide dans le domaine de la réhabilitation urbaine en prenant directement appui sur l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE, par exemple via sa décision 2003/433/CE du 21 janvier 2003 relative au régime d'aide «Exemption des droits de timbre en faveur des biens non résidentiels situés dans des zones défavorisées» notifié par le Royaume-Uni ([15]) ou via l'aide d'État N 211/03, «Nouvelles zones franches urbaines» ([16]). Dans ces décisions, la Commission a reconnu que même les villes les plus prospères de la Communauté possèdent des zones défavorisées qui se caractérisent par un taux élevé d'exclusion sociale et par le délabrement de leur environnement physique, sur le plan des infrastructures, du logement et des institutions sociales. Elle a admis la nécessité de financements publics pour promouvoir les processus de rénovation urbaine et a confirmé la compatibilité de ces dispositifs avec les objectifs communautaires de cohésion économique et sociale, ce qui implique également l'harmonisation des stades de développement des zones urbaines.

(43) L'Allemagne a admis que Berlin ne souffre plus d'un déclin de sa population depuis que la ville a retrouvé son statut de capitale fédérale. Selon une étude démographique qu'elle a elle-même présentée, le nombre d'habitants de cette ville ne diminuera pas. Toutefois, cette étude montre aussi que les quartiers de *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* et *Hohenschönhausen* ont subi une dépopulation semblable à celle des nouveaux Länder, ce qui explique que le taux d'inoccupation des logements dans le quartier de *Marzahn-Hellersdorf* atteigne 14,1 %.

(44) Cependant, le régime d'aide envisagé par l'Allemagne prévoit d'accorder l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières non seulement aux sociétés et coopératives immobilières qui possèdent des immeubles dans les quartiers de *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* ou *Neukölln*, mais aussi à celles actives dans l'ensemble de la région de Berlin. La Commission reconnaît que le processus de réhabilitation urbaine à Berlin est compliqué à de nombreux égards en raison du passé spécifique de cette ville et que les quartiers précités peuvent être qualifiés de défavorisés, mais elle reste convaincue que toute la région de Berlin n'a pas besoin d'aides d'État à la rénovation urbaine.

(45) L'Allemagne n'a pas fourni de chiffres pour la région de Berlin qui indiquent que les aides d'État en faveur de fusions et d'acquisitions entre sociétés et coopératives immobilières constituent des instruments appropriés pour résorber efficacement l'excédent de logements dans certains quartiers. Rien ne permet de supposer que les sociétés bénéficiaires de ces aides les utiliseront pour procéder aux démolitions des logements inoccupés dans des quartiers tels que *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* et *Neukölln*.

5.3.2. *Les répercussions sur les conditions des échanges dans une mesure contraire à l'intérêt commun*

(46) Après avoir établi que la rénovation urbaine figure parmi les objectifs poursuivis par la Communauté, il reste à déterminer si les conditions des échanges ne sont pas altérées dans une mesure contraire à l'intérêt commun.

(47) L'Allemagne a reconnu que les montants des aides prévues pour les fusions et acquisitions entre sociétés et coopératives immobilières dans la région de Berlin sont sensiblement plus élevés que ceux destinés aux régions assistées en vertu de l'article 87, paragraphe 3, point a), du traité CE, ce qui serait dû au volume et à la valeur supérieure de l'immobilier dans cette région ([17]). Elle a confirmé que ces montants peuvent atteindre jusqu'à 6,7 millions EUR dans le cadre du dispositif envisagé. La Commission estime que des aides d'une telle ampleur sont de nature à fausser la concurrence et à porter atteinte au commerce dans la Communauté. En outre, le régime d'aide n'exclut pas que les entreprises concernées puissent fusionner à plus d'une reprise et aucun mécanisme n'est prévu pour contrôler le cumul des aides.

([15]) JO L 149 du 17.6.2003, p. 18.

([16]) Voir le site: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) D'après les chiffres fournis dans la lettre du 21 juin 2004, certains immeubles de Berlin auraient une valeur en capital comprise entre 542,4 millions et 1 202 millions EUR.

(48) Étant donné que la mesure envisagée est destinée à l'ensemble des sociétés et coopératives immobilières qui possèdent des immeubles dans la région de Berlin, mais que seuls certains quartiers ont besoin d'être rénovés, la Commission aboutit à la conclusion que le dispositif que prévoit l'Allemagne pour cette région, qui est une région assistée au sens de l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE, n'est pas proportionnel à l'objectif poursuivi. La Commission estime que le traitement préférentiel qui serait accordé aux transferts immobiliers dans l'ensemble de la région de Berlin serait inefficace et que les aides altéreraient le commerce et la concurrence dans une mesure contraire à l'intérêt commun.

6. **CONCLUSIONS**

(49) Les lignes directrices sur les aides régionales ne sont pas applicables en l'espèce. Le régime d'aide envisagé n'est destiné ni à des investissements initiaux ni à la création d'emplois.

(50) La Commission estime approprié de fonder directement l'évaluation du régime d'aide sur l'article 87, paragraphe 3, point c), du traité CE, car aucune ligne directrice ni aucun encadrement ou règlement communautaire ne sont applicables en l'espèce. La rénovation urbaine est certes un objectif de la Communauté en vue de la cohésion économique et du développement durable, mais le régime d'aide en question n'est pas utilisé correctement à cet effet.

(51) La mesure envisagée est destinée à l'ensemble de la région de Berlin, alors que certains quartiers de la ville seulement présentent des carences. C'est la raison pour laquelle la Commission estime que le champ d'application géographique du régime d'aide est disproportionnellement vaste. L'Allemagne n'a pas indiqué de quelle manière ce régime concernera les différents quartiers qui ont besoin d'être rénovés ni comment il permettra en fin de compte la démolition des immeubles inoccupés. Elle a admis que l'exonération fiscale envisagée sera appliquée à l'ensemble des sociétés et coopératives immobilières de la région de Berlin, même à celles qui ne possèdent pas d'immeubles dans les quartiers défavorisés.

(52) Les montants des aides prévues au titre de la mesure envisagée sont considérables, surtout si une société ou une coopérative immobilière fusionne à plusieurs reprises ou cumule plusieurs aides. La Commission en conclut que le régime d'aide en question altère les conditions des échanges dans une mesure contraire à l'intérêt commun,

A ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

Article premier

Le régime d'aide que l'Allemagne entend mettre en œuvre relativement à «l'exonération de l'impôt sur les mutations foncières en faveur des sociétés immobilières dans les nouveaux Länder» n'est pas compatible avec le marché commun dans la mesure où la région correspondant au marché de l'emploi de Berlin est concernée.

Le régime précité ne peut par conséquent pas être exécuté.

Article 2

L'Allemagne informe la Commission, dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la présente décision, des mesures qu'elle a prises pour s'y conformer.

Article 3

La République fédérale d'Allemagne est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 23 novembre 2005.

Par la Commission

Neelie KROES

Membre de la Commission