DÉCISION DE LA COMMISSION

du 23 janvier 2013

concernant l'aide d'État SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) mise à exécution par les Pays-Bas Vente présumée de terrains à un prix inférieur au prix du marché par la commune de Leidschendam-Voorburg

[notifiée sous le numéro C(2013) 87]

(Le texte en langue néerlandaise est le seul faisant foi)

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

(2013/247/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 leurs observations conformément auxdits articles [1] et vu ces observations,

considérant ce qui suit:

1. PROCÉDURE

(1) Par courrier du 10 septembre 2007, la fondation Stichting Behoud Damplein Leidschendam (ci-après la «fondation»), créée en 2006 pour défendre les intérêts des riverains de la Damplein à Leidschendam-Voorburg (Pays-Bas), a déposé auprès de la Commission une plainte concernant l'octroi présumé d'une aide d'État dans le contexte d'un projet immobilier que la commune de Leidschendam-Voorburg a élaboré en coopération avec plusieurs partenaires privés.

(2) Par lettre du 12 octobre 2007, la Commission a transmis la plainte aux autorités néerlandaises pour examen, en leur demandant de répondre à plusieurs questions. Les autorités néerlandaises ont répondu par courrier du 7 décembre 2007. Les 25 avril 2008, 12 septembre 2008, 14 août 2009, 12 février 2010 et 2 août 2011, la Commission a adressé aux autorités néerlandaises des demandes de renseignements complémentaires. Les autorités néerlandaises ont répondu à ces demandes respectivement les 30 mai 2008, 7 novembre 2008, 30 octobre 2009, 12 avril 2010, 29 septembre 2011 et 3 octobre 2011. Le 12 mars 2010, une réunion a eu lieu entre les services de la Commission et les autorités néerlandaises, et des informations complémentaires ont ensuite été fournies à la Commission par lettre du 30 août 2010.

(3) Par lettre du 26 janvier 2012, la Commission a notifié aux Pays-Bas sa décision d'ouvrir la procédure prévue à l'article 108, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne [2] (ci-après le «TFUE») concernant une mesure spécifique dans le contexte du projet immobilier. La décision de la Commission d'ouvrir la procédure (ci-après la «décision d'ouverture de la procédure») a été publiée au *Journal officiel de l'Union européenne* [3]. Par ladite décision, la Commission a invité les parties intéressées à présenter leurs observations sur son appréciation provisoire de la mesure.

(4) Par lettre du 18 avril 2012, les autorités néerlandaises ont présenté leurs observations sur la décision d'ouverture de la procédure, après un report à deux reprises du délai fixé pour la présentation des observations et après la tenue, le 12 mars 2012, d'une réunion avec les services de la Commission en présence du bénéficiaire de la mesure.

(5) Par lettre du 16 avril 2012, la fondation a adressé à la Commission ses observations sur la décision d'ouverture de la procédure. La version non confidentielle de ces observations a été transmise aux autorités néerlandaises le 16 mai 2012. Par lettre du 14 juin 2012, les autorités néerlandaises ont présenté leur point de vue sur les observations de la fondation.

2. DESCRIPTION DES MESURES

2.1 Bénéficiaires et parties intéressées

(6) Le bénéficiaire des mesures est le groupement Schouten-de Jong Bouwfonds (ci-après «SJB»). Ce groupement, qui a été constitué par Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (ci-après «Schouten de Jong») et Bouwfonds Ontwikkeling BV (ci-après «Bouwfonds») aux fins du projet immobilier attaqué, n'a pas la personnalité juridique en droit néerlandais.

[1] JO C 86 du 23.3.2012, p. 12.

[2] À compter du 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. Le TFUE a également introduit quelques modifications de terminologie, telles que le remplacement de «Communauté» par «Union» et de «marché commun» par «marché intérieur». La terminologie du TFUE est utilisée dans la présente décision.

[3] Voir note de bas de page no 1.

(7) En tant que membres du groupement SJB, Schouten de Jong et Bouwfonds doivent également être considérées comme bénéficiaires des mesures ([4]).

(8) Schouten de Jong, dont le siège est situé à Voorburg (Pays-Bas), a pour activité la conception de projets immobiliers aux Pays-Bas, notamment dans la région de Leidschendam. En 2011, l'entreprise avait un chiffre d'affaires de 60 millions d'EUR.

(9) Bouwfonds, filiale de Rabo Vastgoed, a son siège à Delft (Pays-Bas) et est le plus grand promoteur immobilier des Pays-Bas et l'un des trois plus grands acteurs du marché immobilier européen. Bouwfonds exerce ses activités principalement aux Pays-Bas, en Allemagne et en France. En 2011, l'entreprise avait un chiffre d'affaires de 1,6 milliard d'EUR.

(10) La commune de Leidschendam-Voorburg (ci-après la «commune») est située dans la province néerlandaise de Hollande méridionale, près de La Haye.

(11) Pour la phase d'exploitation foncière du projet immobilier attaqué, la commune et SJB ont constitué un partenariat public-privé (ci-après le «PPP») sous la forme d'une société en nom collectif. Chacune des parties au PPP devait supporter 50 % des coûts et des risques de la phase d'exploitation foncière du projet. Au sein du PPP, les décisions étaient prises à l'unanimité. D'après les informations fournies par les autorités néerlandaises, Schouten de Jong et Bouwfonds sont solidairement responsables du respect des obligations auquel SJB est tenue en vertu de l'accord de PPP ([5]).

2.2 **Le projet immobilier**

(12) Le 6 avril 2004, le conseil communal a approuvé le «Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum» (plan directeur conceptuel pour l'exploitation foncière du centre de Dam) et le «Concept Masterplan Damcentrum» (plan directeur conceptuel du centre de Dam), qui constituent un accord-cadre pour le réaménagement du centre de Leidschendam (ci-après le «projet du centre de Leidschendam») ([6]). Le projet du centre de Leidschendam concerne un territoire d'environ 20,7 hectares et comprend la démolition d'environ 280 logements principalement sociaux, la réhabilitation des espaces publics et des infrastructures publiques (égouts, pavage, éclairage, etc.) et la construction d'approximativement 600 nouvelles unités d'habitation, tant des logements sociaux que des logements du secteur libre, la réalisation d'environ 3 000 mètres carrés de surface commerciale (espace marchand) et un parking souterrain de deux niveaux, ainsi que le déménagement et la reconstruction d'une école. Le projet du centre de Leidschendam a été scindé en différents sous-projets, l'un d'eux étant le projet immobilier concernant la Damplein (ci-après le «projet Damplein»).

2.2.1 *Phase de construction*

(13) Sur la base du projet du centre de Leidschendam, la commune a conclu, le 9 septembre 2004, un accord de coopération avec plusieurs promoteurs privés, dont SJB (ci-après l'«accord de coopération de 2004»). Il est précisé dans l'accord de coopération de 2004 que, pour chacune des parties spécifiques du projet du centre de Leidschendam qui leur sont attribuées, les promoteurs privés construisent et vendent le bien immobilier prévu pour leur propre compte et à leurs propres risques.

(14) L'accord de coopération de 2004 prévoyait que les travaux de construction débuteraient lorsque les terrains seraient viabilisés (voir considérant 22) et que les permis de construire nécessaires seraient délivrés. En ce qui concerne la construction des logements du secteur libre, les promoteurs privés pouvaient toutefois reporter les travaux de construction jusqu'à ce que 70 % desdits logements, combinés ou non avec des logements sociaux, correspondant aux parties spécifiques concernées aient été prévendus (article 7, paragraphe 5, de l'accord de coopération de 2004, ci-après la «clause des 70 %»). Cette clause des 70 % est habituelle dans les contrats néerlandais de construction et a pour but de limiter les risques pour les promoteurs de projets au cas où l'immeuble qu'ils ont construit ne serait pas vendu. L'accord ne prévoit cependant pas la possibilité de reporter la construction des espaces commerciaux et du parking souterrain.

(15) D'après l'accord de coopération de 2004 de même qu'un autre accord relatif au projet conclu le 22 novembre 2004 (ci-après l'«accord relatif au projet SJB»), SJB construirait 242 logements au total, dont 74 étaient initialement prévus sur la Damplein ([7]). SJB réaliserait également 2 400 mètres carrés environ d'espace commercial sur la Damplein et construirait le parking souterrain, avec, outre une partie privée (75 places de parking), une partie publique (225 places de parking). Tant les espaces commerciaux que les unités d'habitation seraient bâtis au-dessus du parking souterrain.

([4]) Dans la présente décision, il convient donc de considérer que les renvois à SJB concernent également tant Schouten de Jong que Bouwfonds.

([5]) L'article 4, paragraphe 1, de l'accord de PPP pour l'exploitation foncière du 22 novembre 2004 dispose ce qui suit: «La commune et SJB constituent une société en nom collectif à compter de la date de la signature du présent accord. À ce titre, à compter de la date susvisée, elles veillent conjointement, en vertu d'accords de distribution des terrains du projet à conclure séparément, et de commun accord à la mise en œuvre de l'exploitation foncière. Les coûts et les risques correspondants sont à la charge de SJB à hauteur de 50 % et à la charge de la commune à hauteur de 50 % également. Schouten et Bouwfonds sont solidairement responsables du respect des obligations auquel SJB est tenue en vertu du présent accord (l'accord de coopération et l'accord relatif au projet).»

([6]) Le projet était initialement baptisé «projet du centre de Dam», mais il a été renommé en 2005 «projet du centre de Leidschendam». Dans la présente décision, le projet immobilier est appelé «projet du centre de Leidschendam».

([7]) Sur les plans définitifs pour la Damplein, il n'y avait que 67 unités d'habitation à construire par SJB.

(16) Comme les autorités néerlandaises l'ont souligné dans leurs lettres, la commune n'était pas impliquée dans la phase de construction du projet et elle n'assumait aucun risque lié à la vente des unités d'habitation et des espaces commerciaux. Les éventuels bénéfices dégagés par la vente reviendraient directement aux promoteurs privés. Il y a lieu de faire la distinction entre la phase de construction et la phase dite d'exploitation foncière du projet, dans laquelle la commune était impliquée avec SJB par l'intermédiaire du PPP et pour laquelle elle assumait 50 % des risques (voir considérant 18).

2.2.2 *Phase d'exploitation foncière*

(17) Avant que les travaux de construction correspondant à chacun des volets du projet immobilier puissent démarrer, le terrain devait être acheté, les infrastructures publiques réhabilitées et le terrain viabilisé. Étant donné que, d'après les prévisions, cette «phase d'exploitation foncière» du projet devait occasionner des coûts élevés (à l'époque, les coûts étaient estimés à environ 30 millions d'EUR) et impliquer des risques importants, la commune a décidé de conclure un PPP avec SJB pour mener à bien ces travaux ([8]). Ainsi, le 22 novembre 2004, la commune et SJB ont conclu un accord de PPP pour l'exploitation foncière (ci-après «accord GREX»).

(18) En contrepartie de sa participation à la phase d'exploitation foncière du projet, SJB devait recevoir une partie des revenus du PPP et obtenir les droits de promotion immobilière pour les parcelles qui avaient été précédemment attribuées à la commune ([9]). D'après l'accord GREX, tant la commune que SJB devaient fournir au PPP une contribution financière directe pour l'exécution des travaux d'exploitation foncière ([10]). Il était en outre précisé dans l'accord GREX que la commune et SJB devaient chacune supporter 50 % des coûts et des risques de la phase de l'exploitation foncière (article 4, paragraphe 1, de l'accord GREX) et que le montant final des bénéfices/pertes de l'exploitation foncière devait être réparti selon les règles de l'accord de coopération de 2004 (article 14, paragraphe 3). Il était précisé dans cet accord qu'à la fin de la phase d'exploitation foncière, un résultat négatif ou positif de 1 million d'EUR maximum serait réparti à parts égales entre la commune et SJB, tandis qu'en cas de résultat positif, le surplus serait réparti entre la commune, SJB et les autres partenaires privés qui participaient à la phase de construction du projet immobilier (article 10, paragraphe 9, de l'accord de coopération de 2004).

([8]) Dans ce cas-ci, il n'y a pas eu d'appel d'offres ouvert. La présente décision est sans préjudice de toute analyse éventuelle de la Commission portant sur des aspects qui concernent des appels d'offres ouverts du projet considéré.

([9]) Point 5.1.2 du plan directeur pour l'exploitation foncière du centre de Dam du 10 février 2004.

([10]) Selon le plan directeur pour l'exploitation foncière du centre de Dam du 10 février 2004, la contribution de la commune devait s'élever à 7,3 millions d'EUR et celle de SJB à 2,6 millions d'EUR.

(19) En plus de la viabilisation du terrain, faisaient également partie de la phase de l'exploitation foncière la construction, l'exploitation temporaire et la revente de la partie publique du parking souterrain et la construction de l'école (article 4 de l'accord GREX). À cet effet, le PPP avait convenu avec SJB que celle-ci bâtirait le parking public souterrain, qui était considéré comme intrinsèquement lié à la partie privée du parking (article 9 de l'accord GREX); en contrepartie, SJB recevrait du PPP un montant maximal d'environ 4,6 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003) (article 6 de l'accord relatif au projet SJB). La construction de la partie privée du parking serait financée par SJB elle-même. Le PPP avait l'intention de vendre la totalité du parking à un tiers et le produit de cette vente serait revenu au PPP, qui l'aurait réparti entre la commune et SJB.

(20) Enfin, le PPP aurait également contribué à hauteur de 50 % aux coûts de la construction de l'école dans un autre volet du projet du centre de Leidschendam. Le solde de 50 % aurait été directement financé par la commune (article 8 de l'accord GREX).

(21) Il ressort des considérants 17 à 20 inclus que les coûts de la phase de l'exploitation foncière du projet comportaient essentiellement les coûts d'acquisition du terrain dans la mesure où ce terrain n'appartenait pas encore à la commune, les coûts de viabilisation dudit terrain, les coûts liés à la partie publique du parking souterrain et 50 % des coûts de construction de l'école.

(22) Dans la phase d'exploitation foncière, le PPP générerait premièrement et principalement des revenus issus de la vente du terrain, après viabilisation de celui-ci par le PPP, à des promoteurs privés, dont SJB. Chaque promoteur de projet devait acheter la partie du terrain qui lui était attribuée pour construire des logements et des espaces commerciaux. Le prix du terrain était fixé à l'article 10 et à l'annexe 3A de l'accord de coopération de 2004. Dans cet accord de coopération, il était expressément mentionné que ces prix étaient des prix minimaux, qui pouvaient être majorés si la surface de plancher hors œuvre était plus grande que celle prévue. Ces prix étaient fondés sur un rapport d'estimation du 11 mars 2003 rédigé par un expert indépendant, dans lequel le prix était jugé conforme au marché. Le prix du terrain devait être payé dès que le promoteur privé concerné aurait reçu le permis de construire requis et au plus tard lors du transfert juridique du terrain (article 10, paragraphe 5, de l'accord de coopération de 2004).

(23) Le prix du terrain que le PPP a vendu à SJB pour l'ensemble du projet du centre de Leidschendam a été fixé à au moins 18,5 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003). Le prix du terrain de la partie du projet correspondant à la Damplein que le PPP a vendu à SJB a été fixé à au moins 7,2 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003), à indexer annuellement de 2,5 % jusqu'au parfait paiement.

(24) Deuxièmement, le PPP obtiendrait des revenus complémentaires en facturant à chaque promoteur privé, conformément à l'article 10, paragraphe 3, de l'accord de coopération de 2004, une redevance pour l'exploitation foncière et une redevance pour la qualité ([11]). Ces redevances ont été calculées sur la base du nombre d'unités d'habitation que le promoteur privé construirait et pouvaient être majorées ou minorées en fonction du nombre d'unités effectivement construites. Les redevances devaient être versées au plus tard le 1er juillet 2004, en un paiement unique pour toutes les unités d'habitation que le promoteur privé concerné aurait construites dans le cadre du projet du centre de Leidschendam.

(25) Pour toutes les unités d'habitation que SJB construirait dans la zone du projet du centre de Leidschendam, la redevance totale pour l'exploitation foncière était fixée à environ 1,1 million d'EUR et la redevance pour la qualité à environ 0,9 million d'EUR (prix au 1er janvier 2003), à indexer annuellement de 2,5 % jusqu'au parfait paiement. Le montant exact qui serait finalement payé au titre des redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité dépendait du nombre d'unités d'habitation effectivement construites.

2.3 **Réduction du prix avec effet rétroactif et renonciation aux redevances avec effet rétroactif**

(26) D'après le programme de mars 2004, les travaux de construction sur la Damplein devaient initialement commencer en novembre 2005. Les permis de construire dont SJB avait besoin pour commencer la construction ont toutefois fait l'objet de retards en raison de diverses actions en justice intentées au niveau national et n'ont finalement été délivrés qu'en novembre 2008.

(27) En février 2007, SJB avait commencé la prévente des logements, mais rencontrait des difficultés à trouver des acquéreurs, si bien que seulement 20 des 67 unités d'habitation prévues ont finalement pu être prévendues. En raison de l'obtention tardive des permis de construire nécessaires, ces accords de prévente ont été annulés en septembre 2008, de telle manière qu'aucune des unités d'habitation que SJB devait construire sur la Damplein n'avait été prévendue lorsque SJB a enfin obtenu, en novembre de la même année, les autorisations pour commencer les travaux de construction. Entre-temps, avait éclaté la crise financière qui a durement touché notamment le marché immobilier néerlandais.

(28) SJB a fait savoir à ce sujet à la commune qu'elle ne commencerait pas les travaux de construction, en dépit du fait que, conformément à l'accord de coopération de 2004, la construction des unités d'habitation ne pouvait être reportée que si moins de 70 % de ces unités étaient vendus. Comme indiqué au considérant 14, la clause des 70 % ne s'appliquait pas à la construction des espaces commerciaux ou du parking souterrain.

(29) À l'automne 2008, SJB a proposé au PPP de verser, au lieu des 7,2 millions d'EUR initialement convenus (prix au 1er janvier 2003), un montant de 4 millions d'EUR pour le terrain situé sur la Damplein et de commencer les travaux de construction en avril 2009, quel que soit le nombre d'unités d'habitation vendues. En contrepartie de cette réduction du prix, SJB était disposée à renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 % prévue dans l'accord de coopération de 2004. SJB proposait en outre de chercher un investisseur qui achèterait avec certitude les logements invendus. D'après les autorités néerlandaises, le prix ainsi obtenu serait moins élevé qu'en cas de vente directe à des particuliers.

(30) Le 18 décembre 2008, le PPP et SJB ont conclu un accord de principe sur la réduction du prix, mais avant que ledit accord ne soit présenté au conseil communal pour approbation, la commune a confié à un expert indépendant la mission d'évaluer si le prix calculé par SJB était conforme au marché. Dans son rapport du 11 février 2009, l'expert a conclu qu'un montant de 4 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2010), calculé sur la base de la méthode de la valeur résiduelle, serait, en 2010, un prix conforme au marché pour le terrain situé sur la Damplein, compte tenu du fait que SJB s'était engagée à vendre les unités d'habitation invendues à un investisseur et avait consenti à baisser de 5 % à 2 % le pourcentage initial de bénéfices et de risques. Dans son rapport, l'expert n'a pas tenu compte de la réduction des redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité.

(31) Sur la base de ce rapport et parce que, selon les autorités néerlandaises, la commune craignait d'autres retards et jugeait qu'il était dans l'intérêt général de commencer aussi vite que possible la phase de construction, le conseil communal a décidé à sa réunion du 10 mars 2009 que le PPP consentirait à une réduction du prix et des redevances initialement convenus en 2004 avec SJB pour le terrain situé sur la Damplein. Dans la proposition du conseil communal du 18 février 2009, qui a été transmise aux membres dudit conseil, il est question d'une réduction du prix du terrain et d'une réduction des redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité. En outre, il est indiqué dans cette proposition que la phase d'exploitation foncière serait déficitaire du fait de cette réduction, bien que le seuil de rentabilité ait été chiffré. Dans la proposition, la commune est priée de prévoir la réserve nécessaire pour couvrir 50 % des pertes. Il est par ailleurs affirmé dans la proposition qu'en raison de la crise financière, il n'était pas possible pour SJB d'obtenir un financement suffisant pour les travaux de la Damplein.

(32) La réduction du prix a été constatée dans un accord conclu le 1er mars 2010 entre la commune, le PPP et SJB (ci-après l'«accord complémentaire»). Par cet accord, l'accord de coopération de 2004, l'accord relatif au projet SJB et l'accord relatif au projet avec la commune du 22 novembre 2004 ont été modifiés. L'article 2, paragraphe 1, point 2, premier alinéa, de l'accord complémentaire dispose que, contrairement à ce qui était

([11]) Conformément à l'«ordonnance d'exploitation de la commune de Leidschendam-Voorburg 2009», la commune pouvait demander à des partenaires privés de participer aux coûts des travaux d'infrastructures. À cette fin, il est précisé dans l'accord de coopération de 2004 que les partenaires privés paieraient, en plus du prix du terrain, une redevance pour l'exploitation foncière et, parce que la commune a décidé d'utiliser des produits de haute qualité pour l'aménagement de l'espace public, une redevance pour la qualité.

convenu dans l'accord de coopération de 2004, le prix pour le terrain situé sur la Damplein qui devait être vendu à SJB s'élève à 4 millions d'EUR. L'article 2, paragraphe 1, point 2, deuxième alinéa, de l'accord complémentaire dispose que les redevances précédemment convenues pour l'exploitation foncière et pour la qualité sont supprimées. Le deuxième alinéa ne renvoie pas expressément au terrain situé sur la Damplein ([12]).

(33) L'accord complémentaire mentionne également que SJB a commencé les travaux de construction sur la Damplein le 7 juillet 2009 et qu'elle devait les exécuter selon un calendrier de construction ne prévoyant aucune interruption. Les travaux devaient être achevés en décembre 2011. En cas de livraison tardive, SJB devait rembourser une partie du prix réduit. La livraison du terrain aurait lieu au plus tard mi-mars 2010, et le paiement serait effectué au plus tard le jour de la livraison.

(34) Ensuite, le PPP et SJB ont conclu, le 13 juillet 2009, un nouvel accord concernant le parking public souterrain ([13]). Selon cet accord, SJB commencerait les travaux de construction du parking public au deuxième trimestre de 2009 et exécuterait le travail dans un délai convenu. Le PPP verserait à SJB 5,4 millions d'EUR (prix au 1er avril 2009) pour la construction du parking public ([14]); ce montant serait ferme jusqu'à la livraison et ne serait pas indexé.

(35) Le 15 janvier 2010, SJB et Wooninvest Projecten BV, une entreprise liée à l'un des promoteurs du projet ayant signé l'accord de coopération de 2004, ont conclu un accord d'achat et d'entreprise pour l'acquisition de 43 unités d'habitation que Wooninvest louerait à des particuliers. Les parties ont convenu que, si SJB trouvait un acheteur privé pour plusieurs de ces unités d'habitation avant le 29 janvier 2010, ces unités ne seraient pas vendues à Wooninvest. L'accord précise également qu'au cours de la période allant du 29 janvier 2010 à la livraison des habitations à Wooninvest, SJB peut racheter les habitations vendues à Wooninvest aux mêmes conditions que celles appliquées à la vente desdites habitations à Wooninvest, plus une compensation pour les coûts supportés par Wooninvest et un intérêt annuel de 6 % pendant la période comprise entre le paiement de Wooninvest à SJB et la date à laquelle les unités d'habitation sont de nouveau livrées à SJB par Wooninvest (article 24).

([12]) L'article 2, paragraphe 1, point 2, premier alinéa, de l'accord complémentaire dispose ce qui suit: «Contrairement à ce qui est déclaré dans un ou plusieurs des accords cités dans le considérant, (i) le prix d'achat du bien vendu, que l'acquéreur est tenu de verser au vendeur à la livraison dans les conditions définies dans le présent accord, est fixé plus précisément à 4 000 000 EUR (quatre millions d'euros) hors TVA à charge de l'acheteur, majoré d'un intérêt de 5 % à compter du 1er janvier 2010; (ii) les redevances initialement convenues pour l'exploitation foncière et pour la qualité ne sont pas dues; (iii) le terrain est livré viabilisé. Le prix d'achat est basé sur l'indice des prix au 1er janvier 2010 et n'est pas compensable.»

([13]) Ce nouvel accord mentionne 208 places de parking, soit moins que les 225 places initialement prévues.

([14]) Ce qui correspond au montant précédemment convenu de 4,6 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003), indexé de 2,5 % jusqu'au 1er janvier 2010 inclus.

3. DÉCISION D'OUVERTURE DE LA PROCÉDURE

(36) Par la décision d'ouverture de la procédure, la Commission a ouvert la procédure formelle d'examen prévue à l'article 108, paragraphe 2, du TFUE, parce que la réduction du prix du terrain avec effet rétroactif et la renonciation du PPP aux redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité en faveur de SJB (ci-après les «mesures attaquées») constituent peut-être une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE et parce que la Commission doute que ces mesures soient compatibles avec le marché intérieur.

(37) La Commission estimait en particulier qu'il était invraisemblable qu'un hypothétique vendeur privé se trouvant dans une situation comparable à celle de la commune, conformément au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, consente à la même réduction du prix et à la renonciation aux redevances. En réduisant avec effet rétroactif le prix demandé pour le terrain qu'il avait vendu à SJB, le PPP, et avec lui la commune, a décidé d'assumer le risque d'un marché du logement en baisse. Cette attitude est contraire aux déclarations des autorités néerlandaises elles-mêmes selon lesquelles les promoteurs privés, dont SJB, supporteraient entièrement la phase de construction du projet pour leur propre compte et à leurs propres risques. Étant donné que le PPP en tant que vendeur du terrain n'était pas financièrement impliqué dans cette phase du projet, il n'y avait pas de raison de présumer qu'un hypothétique vendeur privé se trouvant dans une situation comparable à celle de la commune consentirait à réduire avec effet rétroactif le prix de vente convenu d'une parcelle, parce que l'acheteur éprouvait des difficultés à vendre les habitations qu'il avait l'intention d'y construire. La renonciation aux redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité ne semble pas non plus compatible avec le principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, étant donné qu'il est invraisemblable qu'un investisseur privé renonce avec effet rétroactif et sans aucune contrepartie à une compensation prévue de ses frais.

(38) Enfin, la Commission doutait que les mesures attaquées relèvent d'une des exceptions visées à l'article 107 du TFUE.

4. OBSERVATIONS DES PAYS-BAS

(39) Par courrier du 18 avril 2012, les autorités néerlandaises ont transmis leurs observations sur la décision de la Commission d'ouvrir la procédure.

4.1 Observations relatives aux faits de l'espèce

(40) Les autorités néerlandaises ont fait remarquer que la commune, contrairement à ce que le libellé de l'article 2, paragraphe 1, point 2, de l'accord complémentaire laisse supposer, n'a pas renoncé à la totalité des montants des redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité initialement convenues dans l'accord de coopération de 2004, mais seulement aux redevances dues par SJB pour les unités d'habitation à construire sur la Damplein. D'après les autorités néerlandaises, lesdites redevances

s'élevaient au total à 551 544 EUR (prix au 1er janvier 2003, ce qui correspondait, à la date du 1er janvier 2010, à un montant total de 719 400 EUR). Pour étayer ce point de vue, les autorités néerlandaises ont renvoyé à une proposition faite par la commune au conseil communal à la date du 18 février 2009 et à un programme de construction annexé à l'accord de coopération de 2004, dans lequel, pour la Damplein, les redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité sont fixées à 551 554 EUR.

(41) Ensuite, les autorités néerlandaises ont informé la Commission qu'en 2006 et 2008 déjà, des discussions concernant des réductions de prix pour SJB avaient eu lieu au sein du PPP. En 2006, le PPP a apparemment décidé de réduire le prix du terrain pour les espaces commerciaux, parce que le nombre d'espaces commerciaux pouvant être réalisés était moins élevé que prévu et, en 2008, le PPP a décidé d'accorder une compensation à SJB pour le retard qu'avait entraîné la délivrance du permis de construire. Ces réductions seraient consenties à la condition que SJB obtienne un permis de construire valable avant le 1er octobre 2008. Comme il n'en a pas été ainsi, les parties ont décidé de renégocier la réduction du prix. D'après les autorités néerlandaises, la réduction du prix pour le terrain situé sur la Damplein et les redevances annulées doivent être compensées comme indiqué dans le tableau 1.

Tableau 1

Calcul de la réduction du prix et des redevances annulées tel qu'il a été présenté par les autorités néerlandaises

Réduction du prix Damplein	prix au 1.1.2010
Prix du terrain	8 622 480
Redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité	719 400
Total terrain et redevances	9 341 880
Réductions convenues en 2006 et 2008	– 1 734 245
Prix réduit	7 607 635
Prix selon accord complémentaire de mars 2010	– 4 000 000
Total de la réduction	**3 607 635**

4.2 **Observations relatives à l'existence d'une aide d'État**

(42) D'après les autorités néerlandaises, les mesures attaquées ne sont pas constitutives d'un aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE. Les autorités néerlandaises estiment en fin de compte que les mesures attaquées n'ont pas permis d'octroyer à SJB un avantage qu'elle n'aurait pas obtenu dans des conditions de marché normales.

(43) Les autorités néerlandaises estiment que la commune a agi conformément au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, parce que la non-exécution du projet de la Damplein aurait eu une influence sur l'ensemble du projet du centre de Leidschendam et aurait causé un préjudice, direct et indirect, à la commune.

(44) Pour chiffrer le préjudice direct, la commune a tout d'abord présumé que SJB aurait eu besoin de deux ans au moins pour vendre 70 % des unités d'habitation en temps de crise et commencer les travaux de construction sans l'accord complémentaire. La commune a évalué le préjudice direct d'un autre report de deux ans pour le PPP à 2,85 millions d'EUR, dont 50 % seraient à la charge de la commune. Elle a ensuite estimé à 50 000 EUR les coûts directs supplémentaires pour la commune uniquement pour l'entretien du terrain dégradé (voir tableau 2).

Tableau 2

Préjudice direct chiffré par les autorités néerlandaises

Préjudice direct pendant 2 ans	PPP	commune (50 %)
Intérêts sur un financement (5 % pendant 2 ans, encours au 1.1.2009: 17 millions d'EUR)	1 800 000	900 000
Équipements temporaires: grillage, panneaux de signalisation et entretien et gestion	60 000	30 000
Augmentation des frais liés aux équipements (indexation de 2,5 %)	385 000	192 500
Coûts supplémentaires liés au projet, c'est-à-dire coûts du promoteur immobilier, tels que l'administration financière, les assurances, etc.	600 000	300 000
Entretien du terrain dégradé		50 000
Total	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) De plus, les autorités néerlandaises allèguent qu'un tel report aurait occasionné à la commune un préjudice indirect qui se serait traduit par une détérioration supplémentaire de l'espace public, une perte de confiance, à l'égard du quartier, des résidents et des futurs acheteurs de biens immobiliers, des frais de réaffectation de magasins, des demandes de dommages-intérêts d'entreprises, des frais d'entretien et d'adaptation pour les autres parties du projet. Un tel report signifierait également la fin des infrastructures commerciales dans la zone de développement, alors qu'elles contribuent à la qualité de vie dans l'ensemble de la zone. Déjà avant le début du projet, environ 23 % des magasins étaient vides; en 2010, 27 % n'étaient pas en activité. Sans la nécessaire revitalisation, le quartier continuerait de s'appauvrir.

(46) Les autorités néerlandaises estiment donc que la commune a agi comme un investisseur privé dans une économie de marché, en tenant compte des prévisions financières et, dans son propre intérêt, en essayant de limiter le préjudice direct et indirect qu'aurait causé un autre report du projet. Parallèlement, la commune a obtenu la certitude que les travaux de construction sur la Damplein seraient exécutés.

(47) Par ailleurs, les autorités néerlandaises ont allégué que la commune avait agi comme un investisseur privé, parce qu'elle avait accordé les mesures attaquées en échange de la promesse de SJB de renoncer à son droit de se prévaloir de la clause des 70 %. Le fait que SJB ne pouvait plus invoquer la clause des 70 % avait une incidence sur la validité des hypothèses qui avaient servi de base à l'estimation initiale du terrain en 2003 et à la fixation du prix convenu dans l'accord de coopération de 2004. Selon les autorités néerlandaises, la réduction du prix de vente du terrain et la renonciation aux redevances étaient la contrepartie accordée par la commune à SJB pour avoir accepté de renoncer à son droit de se prévaloir de la clause des 70 %. Sans l'accord complémentaire, SJB n'aurait pas commencé les travaux de construction sur la Damplein.

4.3 **Observations relatives à la compatibilité de l'aide d'État**

(48) Si la Commission concluait que les mesures attaquées sont constitutives d'une aide d'État, cette aide serait, d'après les autorités néerlandaises, compatible avec le marché intérieur conformément à l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE.

4.3.1 *Intérêt général*

(49) Selon les autorités néerlandaises, il était de l'intérêt public que la commune veille à la réalisation de ce projet. Étant donné qu'une grande partie de la Damplein était en friche et que le quartier était en déclin, la commune estimait qu'il était très important non seulement pour le développement de la Damplein, mais aussi pour le centre de Leidschendam tout entier que les travaux de construction commencent. Tout retard dans la construction du parking souterrain, en particulier, compromettrait la réalisation des autres parties du projet.

4.3.2 *Objectif d'intérêt commun*

(50) Selon les autorités néerlandaises, la revitalisation du centre de Leidschendam contribue à l'objectif en matière de cohésion économique et sociale, comme le disposent l'article 3 du traité sur l'Union européenne (ci-après le «TUE») et l'article 174 du TFUE. Dans le cadre du réaménagement du centre, l'espace limité disponible pour de nouvelles habitations, des infrastructures commerciales et un parking souterrain à Leidschendam est efficacement utilisé, et l'amélioration des infrastructures publiques contribue à la cohésion du centre tout entier.

4.3.3 *Caractère approprié de l'accord complémentaire*

(51) D'après les autorités néerlandaises, en raison de la clause des 70 % inscrite dans l'accord de coopération de 2004, SJB ne pouvait pas être contrainte à commencer les travaux de construction sur la Damplein. Lorsque SJB a obtenu un permis de construire valable, le marché néerlandais de l'immobilier a été frappé par la crise du crédit; dès lors, il devenait encore moins évident pour SJB de vendre rapidement 70 % des habitations du secteur libre. C'est pourquoi l'accord de coopération de 2004 a été renégocié, puisque la commune jugeait extrêmement important de commencer les travaux de construction sur la Damplein. L'accord complémentaire était donc approprié et nécessaire pour que la commune puisse réaliser son objectif, à savoir revitaliser la Damplein.

4.3.4 *Proportionnalité*

(52) Étant donné que la commune voulait que les travaux de construction commencent immédiatement, SJB devait renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 % et commencer la construction au risque que les logements ne soient peut-être pas vendus. Le prix précédemment convenu a dès lors été recalculé par SJB. Ce calcul a ensuite été examiné par un expert indépendant, qui a jugé le prix convenu conforme au marché.

(53) Le fait que le prix a été jugé conforme au marché par un expert indépendant démontre, selon les autorités néerlandaises, que la réduction du prix est proportionnelle. Il en résulte aussi qu'il n'y a pas eu compensation excessive en faveur de SJB. La réduction du prix était la contrepartie accordée par la commune à SJB pour avoir accepté de renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 %. Sans l'accord complémentaire, SJB n'aurait pas commencé les travaux de construction sur la Damplein.

(54) Par sa participation au PPP, SJB elle-même supportera en outre 50 % des risques et des coûts de l'exploitation foncière et, de plus, participera à la réduction convenue du prix de vente. Pour couvrir les coûts de l'exploitation foncière, il a été décidé que SJB ferait un apport de 2,6 millions d'EUR dans le PPP (point 5.2.1 du plan directeur de l'exploitation foncière du centre de Dam) et, puisque le PPP supportait 50 % des coûts de l'école, 25 % de ces coûts sont à la charge de SJB (0,7 million d'EUR).

4.3.5 *Distorsion de la concurrence*

(55) Enfin, la réduction du prix avec effet rétroactif concerne, selon les autorités néerlandaises, la construction de 67 unités d'habitation et de 14 espaces commerciaux qui seront vendus aux prix qui ont été jugés conformes au marché par un expert indépendant. La distorsion de la concurrence serait par conséquent très locale et ne pèserait donc pas plus lourd que les répercussions positives de l'achèvement du projet.

5. **OBSERVATIONS DE TIERS INTÉRESSÉS**

(56) Seule la fondation a communiqué des observations concernant la décision d'ouverture de la procédure. La fondation est satisfaite de la décision d'ouverture de la procédure, mais pense que les mesures attaquées qui y sont décrites font partie d'une intervention beaucoup plus vaste et renvoie à cet égard à sa plainte et aux informations complémentaires qu'elle a fournies. La fondation mentionne en particulier le terrain que la commune a cédé probablement à titre gracieux au PPP.

(57) La fondation pense que le retard du projet n'était pas dû aux actions en justice qu'elle a intentées au niveau national et que la crise financière n'a pas non plus ralenti la vente des habitations sur la Damplein. Selon la fondation, dès le début du projet en 2004, il n'y avait pas de demande pour le type d'habitations prévu sur la Damplein.

(58) D'après la fondation, le terrain n'a été évalué par un expert indépendant ni en 2003 ni en 2009.

6. OBSERVATIONS DES AUTORITÉS NÉERLANDAISES CONCERNANT LES OBSERVATIONS DE TIERS INTÉRESSÉS

(59) Les autorités néerlandaises ont allégué que le but du projet mené par la commune était transparent et qu'il était décrit dans le «plan directeur conceptuel du centre de Dam» approuvé le 6 avril 2004. Seuls des accords financièrement sensibles ou des parties d'accords n'ont pas été divulgués.

(60) En ce qui concerne la cession à titre gracieux du terrain de la commune au PPP, la commune a expliqué que cette question n'est pas visée par la décision d'ouverture de la procédure et a renvoyé aux informations qu'elle avait transmises à la Commission en 2009, dans lesquelles elle déclarait qu'il n'y avait pas eu cession à titre gracieux parce que le PPP a fourni des services en échange. Dans les informations qu'elle a transmises précédemment, la commune a insisté sur le fait que les travaux exécutés par le PPP étaient normalement à la charge de la commune.

(61) D'après les autorités néerlandaises, tant la crise du crédit que les différentes procédures juridiques que la fondation a introduites et qui ont entraîné beaucoup de publicité néfaste pour le projet ont eu une incidence négative sur la vente des habitations sur la Damplein. Néanmoins, lorsque la vente a commencé pour la première fois en 2007, presque un tiers des unités d'habitation était vendu. Les contrats de vente ont ensuite été annulés à cause de l'octroi tardif des permis de construire requis. On peut en conclure qu'il y avait une demande pour ces habitations au début du projet.

(62) Les autorités néerlandaises font par ailleurs remarquer que les experts indépendants ont été choisis par la commune, qui n'avait aucun intérêt à ce que le prix du terrain soit peu élevé.

7. APPRÉCIATION DES MESURES ATTAQUÉES

7.1 Existence d'une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE

(63) L'article 107, paragraphe 1, du TFUE dispose que «*sauf dérogations prévues par les traités, sont incompatibles 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*».

(64) Premièrement, il n'est pas contesté que SJB de même que Schouten de Jong et Bouwfonds, les membres du groupement, sont des entreprises au sens de la disposition précitée, étant donné que, comme il est mentionné dans la décision d'ouverture de la procédure, elles mènent des activités économiques en offrant des biens et des services sur le marché.

(65) Deuxièmement, les mesures attaquées ont été accordées par le PPP, c'est-à-dire avec l'accord nécessaire de la commune, qui détient une participation de 50 % dans le PPP. Étant donné qu'au sein du PPP, les décisions sont prises à l'unanimité et qu'aucun accord n'a pu être conclu à propos de ces mesures sans le consentement exprès du conseil communal, la décision du PPP d'accorder les mesures attaquées est imputable à l'État. Si la commune n'avait pas consenti aux mesures attaquées, le risque financier auquel elle était exposée du fait de sa participation au PPP aurait été proportionnellement moins grand. La réduction du prix et la renonciation aux redevances décidées par le PPP constituent donc une perte de ressources publiques.

(66) Troisièmement, ces mesures doivent être considérées comme sélectives, car seul SJB et, en définitive, Schouten de Jong et Bouwfonds, les membres du groupement, en bénéficient.

(67) Les autorités néerlandaises contestent cependant que la commune, en acceptant de réduire le prix initialement convenu pour le terrain vendu à SJB et de renoncer aux redevances, a accordé à SJB un avantage économique qu'elle n'aurait pas obtenu dans des conditions normales de marché. Elles contestent également que les mesures attaquées faussent la concurrence et ont une influence défavorable sur les échanges commerciaux au sein de l'Union.

(68) Pour les raisons mentionnées aux considérants 69 à 89 inclus, la Commission n'est pas d'accord avec les autorités néerlandaises concernant ces éléments.

7.1.1 *Avantage*

(69) Selon une jurisprudence constante ([15]), la vente par les autorités publiques de terres ou de bâtiments à une entreprise ou à un particulier exerçant une activité économique constitue une aide d'État, notamment lorsqu'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.

(70) La Commission fait remarquer à cet égard que les transactions foncières doivent en principe s'apprécier 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 ([16]), qui contient un certain nombre de recommandations aux États membres afin de garantir que la vente de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics ne comporte pas d'aide d'État. Dans cette communication, sont décrites deux méthodes pour exclure toute aide d'État lors de telles transactions: premièrement, une vente de terrains et de bâtiments dans le cadre d'une procédure d'offre ouverte et inconditionnelle ayant fait l'objet d'une publicité suffisante, qui s'apparente à une vente publique, lors de laquelle la meilleure offre ou l'unique offre est acceptée et, deuxièmement, une évaluation préalable d'un expert indépendant. Ces méthodes doivent garantir que le prix auquel une autorité publique vend un terrain reflète le plus justement possible la valeur marchande de ce terrain et est par conséquent conforme au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, afin

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

([16]) JO C 209 du 10.7.1997, p. 3.

d'éviter que ladite vente n'octroie un avantage économique à l'acheteur du terrain. Il ne peut cependant pas être exclu que, dans de tels cas, d'autres méthodes d'appréciation soient appliquées, tant qu'il est garanti que le prix effectivement payé par l'acheteur s'approche aussi précisément que possible de la valeur marchande de ce terrain ([17]).

(71) Dans la présente affaire, aucune procédure d'offre inconditionnelle n'a été organisée. Bien qu'en mars 2003, une évaluation ait été réalisée par un expert pour déterminer les prix de vente mentionnés dans l'accord de coopération de 2004, le prix convenu avec SJB pour l'achat du terrain situé sur la Damplein a ensuite été réduit en 2010, et les redevances convenues précédemment ont été annulées à la suite de l'accord complémentaire.

(72) En ce qui concerne l'évaluation par un expert en février 2009, qui est mentionnée au considérant 30, la Commission pense que la méthode de la valeur résiduelle qui a été utilisée dans l'évaluation établie par la suite ne convient pas pour calculer la valeur marchande du terrain vendu à SJB, étant donné que la chute attendue du produit de la vente des maisons serait entièrement absorbée par le prix du terrain. Pour calculer la valeur du terrain, la méthode de la valeur résiduelle est basée sur les prix de vente des maisons. Les frais de construction et une provision pour les bénéfices et les risques sont déduits de ce prix. Ce qui reste est la valeur du terrain. Il est évident qu'avec la méthode résiduelle, sur un marché du logement en récession comme c'est le cas en l'espèce, la valeur réduite du bien immobilier se rapproche de la valeur du terrain. En théorie, ce phénomène peut même avoir pour effet que la valeur du terrain devienne négative.

(73) Enfin, les autorités néerlandaises allèguent que la commune a agi conformément au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, lorsqu'elle a consenti aux mesures attaquées. Cela signifie qu'un hypothétique vendeur privé qui se trouvait dans la même situation que la commune aurait consenti à la même réduction du prix et à la renonciation aux redevances et qu'il n'était donc pas question d'un avantage découlant des mesures attaquées. Premièrement, selon les autorités néerlandaises, la commune avait un grand intérêt financier et social à ce que les travaux de construction sur la Damplein commencent aussi vite que possible, étant donné que tout retard supplémentaire causerait un préjudice direct et indirect à la commune et que ce préjudice serait, pour la commune, plus grand que les coûts qu'elle devait supporter dès lors qu'elle consentait aux mesures attaquées. Deuxièmement, les autorités néerlandaises estiment que la commune a agi comme un investisseur privé, parce qu'elle a accepté la promesse de SJB de renoncer à son droit de se prévaloir de la clause des 70 % en échange des mesures attaquées.

(74) La Commission ne saurait accepter cet argument. Elle rappelle tout d'abord que la commune n'était impliquée que dans la phase d'exploitation foncière du projet immobilier, tandis que les promoteurs privés concernés, dont SJB, étaient chargés de la phase de construction du projet pour leur propre compte et à leurs propres risques (voir considérants 13 et 16). Il est improbable qu'un investisseur privé dans des conditions de concurrence normales aurait décidé d'assumer le risque - qu'il ne supportait pas préalablement - d'un marché du logement en récession, en consentant à une réduction du prix initialement convenu pour le terrain et à la renonciation aux redevances, sans un avantage financier tangible plus grand que les pertes qu'il subit en raison de sa décision. Comme il est expliqué aux considérants 75 à 86 inclus, ni le fait que la commune subirait un préjudice en raison de retards supplémentaires ni le fait que SJB a décidé de renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 % n'amènent la Commission à une autre conclusion concernant la question de savoir si la commune a agi conformément au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché.

Préjudice allégué

(75) En ce qui concerne le préjudice direct allégué que la commune subirait en raison de retards supplémentaires du projet de la Damplein, la Commission constate que tous les coûts chiffrés par les autorités néerlandaises qui figurent dans le tableau 2 se rapportent à la phase d'exploitation foncière de l'ensemble du projet du centre de Leidschendam. Dans l'hypothèse où il faudrait encore au moins deux ans avant que SJB ne commence la construction, les autorités néerlandaises ont estimé que les revenus moins élevés que le PPP obtiendrait de la vente du terrain à SJB et les retards similaires allégués pour le reste du projet du centre de Leidschendam donneraient lieu à une charge d'intérêts d'environ 1,8 million d'EUR sur le prêt en cours du PPP pour la phase d'exploitation foncière de l'ensemble du projet du centre de Leidschendam. Un retard de deux ans occasionnerait aussi, pour l'ensemble du projet du centre de Leidschendam, des coûts supplémentaires liés au projet et d'autres coûts d'un montant d'environ 1 million d'EUR.

(76) Comme les autorités néerlandaises le reconnaissent elles-mêmes, les mesures attaquées ont contribué aux pertes subies pendant la phase de l'exploitation foncière du projet, parce que le PPP avait reçu de SJB un prix inférieur pour le terrain que le prix initialement convenu dans l'accord de coopération de 2004 et qu'il avait renoncé à certaines redevances ([18]). Un investisseur privé qui recherche, dans des conditions de marché normales, un rendement maximal sur la vente de son terrain, n'aurait probablement pas consenti aux mesures attaquées qui ont contribué aux pertes lors de la phase d'exploitation foncière du projet, pour laquelle l'investisseur privé était lui-même responsable à hauteur de 50 %. Un investisseur privé qui ne participe que financièrement dans la phase d'exploitation foncière du projet aurait plutôt veillé à ce que les travaux relatifs à l'exploitation foncière soient exécutés rapidement, de telle manière que le terrain puisse être livré aux promoteurs du projet, et aurait demandé aux promoteurs privés de payer le prix de vente du terrain et les redevances qui étaient fixés dans les accords librement négociés.

([17]) Arrêt dans l'affaire C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, déjà cité, point 39.

([18]) Dans sa réponse à la décision d'ouverture de la procédure, la commune a calculé que la perte sur le projet d'exploitation foncière s'élevait à 4,5 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2011), perte qui était notamment due à la réduction du prix et à la renonciation aux redevances.

(77) En toute hypothèse, même si les coûts directs allégués que les autorités néerlandaises mentionnent pouvaient être pris en considération à l'appui de la décision de la commune d'accorder les mesures attaquées, ce que la Commission conteste, le calcul de ces coûts est malgré tout erroné. Premièrement, les charges d'intérêts ont été calculées pour un financement accordé au PPP pour l'ensemble du projet du centre de Leidschendam, et non pas uniquement pour le projet de la Damplein, qui n'est que l'un des huit sous-projets. Les coûts supplémentaires liés au projet ont été calculés pour l'ensemble du projet du centre de Leidschendam. C'est pourquoi on ne peut présumer que, si le projet de la Damplein était réalisé, tous les autres sous-projets seraient aussi réalisés et que, partant, il n'y aurait pas de frais d'intérêts.

(78) Deuxièmement, le taux d'intérêt de 5 % n'est pas un véritable taux d'intérêt mais un pourcentage utilisé pour les calculs internes. Le véritable taux qui doit être payé sur le financement relatif au projet du centre de Leidschendam est considérablement inférieur ([19]), de sorte que, pour la commune, les frais d'intérêts seraient, par l'intermédiaire du PPP, moins élevés que les chiffres avancés par les autorités néerlandaises.

(79) Troisièmement, le financement en cours, et donc les frais d'intérêts, aurait été beaucoup moins élevé si le paiement du montant prévu dans l'accord de coopération de 2004 avait été effectué à la date fixée par ce dernier.

(80) Quatrièmement, il est évident que, même d'après les calculs des autorités néerlandaises, les conséquences financières de l'octroi des mesures attaquées, qui sont estimées à environ 3,6 millions d'EUR, sont plus élevées pour le PPP que les coûts directs allégués d'un retard supplémentaire dans la construction, par SJB, de l'immeuble situé sur la Damplein, que les autorités néerlandaises évaluaient à environ 2,8 millions d'EUR.

(81) Enfin, les autorités néerlandaises n'ont pas chiffré les coûts indirects allégués d'un report supplémentaire du projet de 2 ans, de manière que la Commission ne peut pas vérifier cet élément.

La clause des 70 %

(82) En ce qui concerne la promesse de SJB de renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 %, la Commission constate tout d'abord que cette clause, qui était également valable pour les autres promoteurs privés dans le cadre du projet du centre de Leidschendam, n'est pas inhabituelle aux Pays-Bas. En acceptant cette clause, la commune convenait que le début effectif de la construction des habitations du secteur privé dépendrait des résultats de la prévente des habitations par les promoteurs privés du projet, dont SJB. En effet, la commune n'était impliquée que dans la phase d'exploitation foncière du projet, tandis que les promoteurs privés réalisaient la phase de construction pour leur propre compte et à leurs propres risques. Si la commune avait effectivement intérêt à ce que les travaux de construction démarrent rapidement, elle avait le loisir, au cours des négociations sur les contrats de vente menées en 2004 avec les promoteurs privés, soit de ne pas consentir à la clause des 70 % inscrite dans le contrat, soit de prévoir des sanctions si la phase de construction n'avait pas commencé et/ou n'était pas achevée à une date fixée.

(83) Il convient de faire également remarquer à cet égard que la clause des 70 % inscrite dans l'accord de coopération de 2004 était limitée aux habitations du secteur libre et ne concernait pas la construction des espaces commerciaux et du parking souterrain, alors que SJB refusait de démarrer tous les travaux de construction sur la Damplein. Dans un tel cas, il est probable qu'un investisseur privé opérant dans des conditions de concurrence normales, qui a intérêt à ce que l'ensemble du projet immobilier soit réalisé, aurait exigé de SJB qu'elle satisfasse à ses obligations contractuelles en ce qui concerne la construction des espaces commerciaux et du parking souterrain. De même, s'il était exact, comme SJB l'allègue, que ces travaux ne pouvaient pas démarrer parce que les différents volets du projet immobilier étaient techniquement liés, SJB, en tant qu'unique responsable de la phase de construction du projet, devrait supporter ce risque. Il n'y a aucune raison de présumer qu'un investisseur privé opérant dans des conditions de concurrence normales assumerait ce risque pesant sur SJB.

(84) Il convient en outre de rappeler qu'avant la construction de la partie publique du parking souterrain, le PPP avait déjà décidé en 2004 d'attribuer le marché de ces travaux, sans appel d'offres, à SJB pour le montant fixe de 4,6 millions d'EUR au plus (prix au 1er janvier 2003). Par conséquent, aucune raison financière ne justifiait le refus de SJB de commencer les travaux de construction du parking, et un investisseur privé opérant dans des conditions de concurrence normales n'avait donc aucune raison d'accepter un report supplémentaire en faisant dépendre la construction du parking de la vente des habitations du secteur libre par SJB.

(85) Il est dès lors improbable qu'un investisseur privé dans des conditions de concurrence normales aurait consenti aux mesures attaquées, comme la commune l'a fait, sans envisager d'abord d'autres options commercialement plus intéressantes, comme la résiliation de l'accord de coopération de 2004, et sans réclamer à SJB des dommages-intérêts pour le retard et lancer un appel d'offres. Les autorités néerlandaises n'ont pas démontré que le PPP avait examiné ses options d'une telle manière.

([19]) Conformément au rapport annuel de 2008 du PPP, le taux d'intérêt à payer sur le financement est égal au taux EONIA (Euro Overnight Index Average - taux d'intérêt moyen au jour le jour de l'euro) plus 0,14 %. Le premier jour de 2009, le taux EONIA était de 2,2 %; il n'a cessé de chuter tout au long de l'année. Le premier jour de 2010, il s'élevait à 0,3 % et n'a jamais dépassé 1 % en 2010. Le taux d'intérêt qui devait effectivement être payé sur le financement en cours était donc, en 2009 et en 2010, considérablement inférieur à 5 %.

(86) On peut donc conclure que les mesures attaquées confèrent un avantage à SJB et ne sont pas conformes au principe de l'investisseur privé dans une économie de marché, parce que les autorités néerlandaises n'ont pas démontré qu'un hypothétique vendeur privé opérant dans des conditions de marché normales aurait consenti à ces mesures.

7.1.2 *Distorsion de concurrence et effets sur le commerce dans l'Union*

(87) Étant donné que les mesures attaquées déchargent SJB de coûts que l'entreprise aurait autrement supportés conformément à l'accord de coopération de 2004, ces mesures renforcent la position concurrentielle de SJB par rapport à celle d'autres promoteurs immobiliers qui exercent leurs activités sur un marché ouvert à la concurrence et aux échanges à l'échelle de l'Union, et peuvent, ne serait-ce que de cette façon, fausser la concurrence et avoir des effets défavorables sur les échanges au sein de l'Union. Toute forme d'aide octroyée à une entreprise qui exerce ses activités sur le marché intérieur est susceptible de fausser la concurrence et d'affecter les échanges entre États membres ([20]).

(88) En ce qui concerne l'importance limitée alléguée ou le caractère local allégué du projet, il n'est nullement exclu qu'une subvention publique accordée à une entreprise qui ne fournit que des services locaux ou régionaux et ne fournit pas de services en dehors de son État d'origine puisse, néanmoins, avoir une incidence sur les échanges entre États membres ([21]). La Commission rappelle à cet égard qu'il convient de considérer que les mesures attaquées peuvent avoir une incidence négative sur les échanges commerciaux, étant donné que, tant dans le secteur de la construction que dans le domaine de la promotion immobilière, il y a des échanges transfrontières au sein de l'Union et, étant donné que des promoteurs immobiliers d'autres États membres ou leurs filiales auraient pu participer au projet du centre de Leidschendam et que SJB, qui a été libérée d'une charge financière grâce aux mesures attaquées, peut mener ses activités dans d'autres États membres que les Pays-Bas. Enfin, la Commission fait remarquer que Bouwfonds, une des entreprises faisant partie du groupement SJB, exerce effectivement des activités en dehors des Pays-Bas, plus précisément en France et en Allemagne. Bouwfonds est le plus grand promoteur immobilier des Pays-bas et l'un des trois plus grands acteurs du marché immobilier européen. En avantageant SJB, les mesures attaquées fournissent aussi un avantage à Bouwfonds et, partant, peuvent aussi renforcer sa position sur le marché immobilier européen.

([20]) Arrêt du 17 septembre 1980 dans l'affaire 730/79, Philip Morris Holland BV/Commission, Rec. 1980, p. 2671, points 11 et 12; arrêt du 17 juin 1999 dans l'affaire C-75/97, Belgique/Commission, Rec. 1999, p. I-3671, points 47 et 48; arrêt du 30 avril 1998 dans l'affaire T-214/95, Vlaams Gewest/Commission, Rec. 1998, p. II-717, points 48 à 50; arrêt du 6 mars 2002 dans les affaires jointes T-92/00 et T-103/00, Diputación Foral de Álava/Commission, Rec. 2002, p. II-1385, point 72; et arrêt du 11 juin 2009 dans l'affaire T-222/04, Italie/Commission, Rec. 2009, p. II-1877, point 43.

([21]) Arrêt du 24 juillet 2003 dans l'affaire C-280/00, Altmark Trans GmbH et Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, Rec. 2003, p. I-7747, points 77 et 78.

(89) Étant donné que les mesures attaquées satisfont à tous les critères de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, la Commission conclut que ces mesures sont constitutives d'une aide d'État au sens de ladite disposition. Puisque cette aide a été accordée aux bénéficiaires sans notification préalable à la Commission et sans approbation de celle-ci, comme le requiert l'article 108, paragraphe 3, du TFUE, les mesures attaquées constituent une aide d'État illégale.

7.2 **Appréciation de la compatibilité**

(90) Dès lors qu'il est constaté que les mesures attaquées constituent une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, l'allégation des autorités néerlandaises selon laquelle ces mesures sont compatibles avec le marché intérieur en vertu de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE doit être examinée.

(91) Selon l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE, les aides destinées à faciliter le développement de certaines activités ou de certaines régions économiques sont compatibles avec le marché intérieur, à la condition qu'elles n'altèrent pas les conditions des échanges dans une mesure contraire à l'intérêt commun.

(92) Pour apprécier si une aide peut être déclarée compatible en vertu de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE, la Commission vérifie donc si l'aide vise un objectif d'intérêt commun clairement défini et si l'aide est appropriée et proportionnée de manière à atteindre ledit objectif et si elle ne donne pas lieu à une distorsion excessive de la concurrence.

7.2.1 *Objectif d'intérêt commun*

(93) D'après les autorités néerlandaises, la revitalisation du centre de Leidschendam contribue à la cohésion économique et sociale, tel que l'article 3 du TUE et l'article 174 du TFUE le disposent, et, en l'absence des mesures attaquées, SJB n'aurait pas démarré les travaux de construction sur la Damplein et l'ensemble du projet du centre de Leidschendam aurait été compromis.

(94) Cet argument n'a pourtant pas convaincu la Commission. D'une part, les autorités néerlandaises n'ont pas démontré que la Damplein est un quartier défavorisé qui souffre de défaillances du marché et que le réaménagement prévu de la Damplein ne pouvait pas être abandonné au marché. En revanche, lors du lancement du projet, il y avait manifestement plusieurs promoteurs privés, dont SJB, qui étaient disposés à participer pour leur propre compte et à leurs propres risques à la phase de construction du projet, comme le constate l'accord de coopération de 2004.

(95) D'autre part, la commune, avec la clause des 70 % inscrite dans l'accord de coopération de 2004, a subordonné son intérêt à atteindre l'objectif visé, à savoir la revitalisation du centre de Leidschendam, à l'intérêt commercial de SJB au cas où SJB ne pourrait pas prévendre, avant la construction, 70 % des unités d'habitation prévues. La commune ne peut donc plus alléguer que les mesures attaquées, qui ont été convenues en 2010 à la condition que SJB s'engage à renoncer à son droit d'invoquer ladite disposition, visaient un objectif d'intérêt commun.

7.2.2 *Pertinence de l'aide*

(96) Bien qu'il puisse être présumé que les mesures attaquées avaient pour but la revitalisation du centre de Leidschendam, les autorités néerlandaises n'ont pourtant pas démontré que ces mesures étaient un moyen approprié d'atteindre cet objectif.

(97) Il ressort en effet des renseignements fournis que les autres promoteurs privés impliqués dans le projet du centre de Leidschendam ont aussi demandé au PPP de réduire le prix de vente initialement convenu pour le terrain en raison de problèmes liés à la baisse du marché immobilier, mais que la commune, au lieu de consentir à une réduction similaire ou à la renonciation aux redevances, a envisagé d'apporter des modifications aux normes initiales de planification et de développement pour les adapter à l'évolution de la demande sur le marché.

(98) Il en découle que la commune aurait pu prendre d'autres mesures plus appropriées, qui étaient plus adaptées et engendraient moins de distorsions de la concurrence, pour atteindre, compte tenu de l'évolution de la situation économique, le but recherché, à savoir la revitalisation du centre de Leidschendam.

7.2.3 *Proportionnalité de l'aide*

(99) D'après les autorités néerlandaises, les mesures attaquées sont proportionnelles au but recherché, à savoir la revitalisation du centre de Leidschendam, car SJB, en échange de la réduction du prix et de la renonciation aux redevances, a consenti à renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 %. En outre, les autorités néerlandaises jugent les mesures attaquées proportionnelles, parce que SJB a financièrement contribué à la phase d'exploitation foncière. SJB avait en effet versé au PPP une contribution financière d'environ 2,6 millions d'EUR et supportait 25 % des coûts de l'école qui serait construite dans le cadre d'une autre partie du projet du centre de Leidschendam.

(100) La Commission ne saurait accepter cet argument. L'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE exige que les aides soient proportionnelles au but recherché, mais ne requiert pas qu'il y ait compensation entre l'aide accordée et les concessions que les bénéficiaires font pour obtenir cette aide. Le fait que SJB a consenti, en échange de la réduction du prix et de la renonciation aux redevances, à renoncer à son droit d'invoquer la clause des 70 % n'est donc pas pertinent pour l'appréciation de la proportionnalité des mesures attaquées. Il en est de même pour les éventuelles contributions financières de SJB à la phase d'exploitation foncière.

(101) Les autorités néerlandaises n'ont donc pas pu démontrer que les mesures attaquées étaient proportionnelles à l'objectif recherché d'intérêt commun.

7.2.4 *Distorsion injustifiée de la concurrence*

(102) Enfin, les autorités néerlandaises contestent que les mesures attaquées constituent une distorsion injustifiée de la concurrence, parce qu'elles pensent que les conséquences positives d'un achèvement rapide du projet l'emportent sur les conséquences négatives des mesures attaquées.

(103) Les autorités néerlandaises n'ont cependant pas étayé cet argument. Au contraire, comme mentionné au considérant 80, les coûts s'élèveraient pour le PPP à 2,8 millions d'EUR en raison d'un retard supplémentaire du projet immobilier attaqué, tandis que les réductions de prix convenues se chiffreraient à 3,6 millions d'EUR. C'est pourquoi la Commission conclut que les autorités néerlandaises n'ont pas démontré que les conséquences positives de l'achèvement du projet immobilier attaqué l'emportent sur les conséquences négatives des mesures attaquées.

7.2.5 *Conclusion*

(104) Pour les raisons exposées aux considérants 93 à 103 inclus, la Commission conclut que l'aide que la commune a accordée à SJB sous la forme des mesures attaquées n'est pas compatible avec le marché intérieur en vertu de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE.

8. QUANTIFICATION ET RÉCUPÉRATION DE L'AIDE

(105) Comme expliqué à la section 7, les mesures attaquées sont constitutives d'une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE et ne peuvent pas être considérées comme compatibles avec le marché intérieur. Puisque cette aide a été accordée aux bénéficiaires sans notification préalable à la Commission et sans approbation de celle-ci, comme le requiert l'article 108, paragraphe 3, du TFUE, les mesures attaquées constituent une aide illégale.

(106) L'article 14, paragraphe 1, du règlement (CE) n° 659/1999 du Conseil du 22 mars 1999 portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE [22] dispose ce qui suit: «*En cas de décision négative concernant une aide illégale, la Commission décide que l'État membre concerné prend toutes les mesures nécessaires pour récupérer l'aide auprès de son bénéficiaire*».

(107) Bien que le droit de l'Union ne contienne aucune disposition en vertu de laquelle la Commission, lorsqu'elle ordonne la récupération d'une aide déclarée incompatible avec le marché intérieur, doit fixer le montant exact de l'aide à rembourser [23], la Commission peut fournir des informations à la lumière desquelles le destinataire de la décision peut déterminer lui-même ce montant sans trop de difficultés.

[22] JO L 83 du 27.3.1999, p. 1.

[23] Voir, notamment, l'arrêt du 12 octobre 2000 dans l'affaire C-480/98, Espagne/Commission, Rec. 2000, p. I-8717, point 25, et l'arrêt du 18 octobre 2007 dans l'affaire C-441/06, Commission/France, Rec. 2007, p. I-8887, point 29.

8.1 **Quantification de l'aide**

(108) Grâce aux mesures attaquées, SJB a payé pour le terrain situé sur la Damplein un montant inférieur à celui initialement convenu dans l'accord de coopération de 2004; de plus, elle ne devait plus payer les redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité qui avaient également été convenues. Pour quantifier le montant que SJB a reçu grâce à l'aide illégale, il convient de déterminer le montant de la réduction du prix et la valeur des redevances annulées.

8.1.1 *Quantification de la réduction du prix*

(109) Comme mentionné au considérant 23, le prix du terrain vendu à SJB par le PPP était fixé, dans l'accord de coopération de 2004, à 7,2 millions d'EUR, à indexer chaque année de 2,5 % jusqu'au parfait paiement. Ce prix a été fixé par un expert-évaluateur indépendant. Selon les autorités néerlandaises, la valeur marchande de cette parcelle au 1er janvier 2010 s'élevait à 8,6 millions d'EUR ([24]). Par l'accord complémentaire, le PPP a ensuite réduit à 4 millions d'EUR le prix que SJB devait payer pour ce terrain.

(110) L'avantage que SJB a reçu du fait de la réduction du prix de vente du terrain situé sur la Damplein se chiffre donc à environ 4,6 millions d'EUR.

(111) La thèse des autorités néerlandaises selon laquelle le prix réduit était inférieur à 4,6 millions d'EUR parce que le PPP avait déjà réduit, en 2006 et 2008, le prix de 7,2 millions d'EUR initialement convenu (voir tableau 1) ne peut être acceptée, car il n'a pas été démontré que ces réductions étaient formalisées dans un accord ou qu'elles ont donné lieu à une modification du prix de vente initial mentionné dans l'accord de coopération de 2004.

(112) La Commission constate en outre que la réduction alléguée du prix datant de 2006 est contraire à l'accord de coopération de 2004, dans lequel les prix minimaux des terrains sont clairement fixés et qui ne prévoit un paiement supplémentaire que si la surface de plancher hors œuvre est plus grande.

(113) Enfin, la Commission constate que la réduction alléguée du prix de 2006, qui serait due au fait que l'espace commercial qui pouvait être bâti était moins grand qu'initialement prévu, et la réduction alléguée du prix de 2008, qui était visiblement liée à la délivrance tardive d'un permis de construire à SJB, ont été accordées à la condition que SJB reçoive un permis de construire avant le 1er octobre 2008. Il semble que cette condition n'ait pas été remplie, puisque, selon les autorités néerlandaises, SJB n'a reçu le permis de construire qu'en novembre 2008.

([24]) Lettre des autorités néerlandaises du 12 avril 2010.

(114) La Commission conclut donc que le montant de l'aide accordée à SJB par le PPP du fait de la réduction du prix de vente initialement convenu dans l'accord de coopération de 2004 s'élève à environ 4,6 millions d'EUR (voir le montant mentionné dans le tableau 3).

8.1.2 *Renonciation aux redevances*

(115) Comme il est indiqué au considérant 25, les redevances que SJB devait payer en vertu de l'accord de coopération de 2004 s'élevait au total à environ 2 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003), à indexer chaque année de 2,5 % jusqu'au parfait paiement. Or ces redevances étaient basées sur le nombre prévu d'unités d'habitation à construire ([25]), et il est précisé dans l'accord de coopération de 2004 que ces redevances seraient adaptées conformément à l'accord si moins de logements étaient construits.

(116) En vertu de l'accord de coopération de 2004, SJB devait construire 74 unités d'habitation sur la Damplein. D'après l'accord définitif, pourtant, 67 unités d'habitation seulement ont en fait été réalisées. Les redevances doivent donc être réduites, conformément à l'accord, à un montant d'environ 1,9 million d'EUR (prix au 1er janvier 2003) ([26]). Le 1er janvier 2010, ces redevances avaient une valeur d'environ 2,3 millions d'EUR.

(117) Sur la base de l'accord complémentaire, SJB n'était plus redevable des redevances convenues dans l'accord de coopération de 2004. Le montant de l'aide accordée à SJB du fait de la renonciation à ces redevances par PPP s'élève donc à environ 2,3 millions d'EUR (voir tableau 3).

(118) Les autorités néerlandaises pensent que le PPP, en dépit des termes de l'accord complémentaire, n'a annulé que les redevances qui concernent le projet de la Damplein, c'est-à-dire un montant total d'environ 0,6 million d'EUR (prix au 1er janvier 2003). Pour corroborer leur point de vue, les autorités néerlandaises renvoient au programme de construction annexé à l'accord de coopération de 2004, dans lequel, pour la Damplein, des redevances pour l'exploitation foncière et pour la qualité d'environ 0,6 million d'EUR (prix au 1er janvier 2003) sont fixées et dans lequel il est mentionné que SJB doit payer, pour l'ensemble du projet du centre de Leidschendam, des redevances totales pour l'exploitation foncière et pour la qualité d'environ 2 millions d'EUR (prix au 1er janvier 2003). Elles mentionnent également une proposition du conseil communal que la commune a envoyée le 18 février 2009 aux membres dudit conseil et dans laquelle il est déclaré que la réduction des redevances à cette date aurait une incidence négative d'environ 0,7 million d'EUR sur le résultat du projet d'exploitation foncière.

([25]) Redevance pour l'exploitation foncière: 4 587 EUR par unité d'habitation; redevance pour la qualité: 3 645 EUR par unité d'habitation.

([26]) Réduction de la redevance pour l'exploitation foncière: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR; réduction de la redevance pour la qualité: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) Selon la Commission, il n'est cependant pas possible, sur la base du programme de construction ou sur la base de la proposition envoyée au conseil communal, de conclure que la renonciation aux redevances ne concernait que le projet de la Damplein. En toute hypothèse, les termes de l'accord complémentaire ne limitent pas la renonciation aux redevances au projet de la Damplein. Les autorités néerlandaises n'ont pas non plus pu prouver que SJB avait effectivement payé, le 1er juillet 2004, toutes les redevances dont elle était redevable pour toutes les unités d'habitation relevant du projet du centre de Leidschendam, comme le prévoit l'article 10, paragraphe 3, de l'accord de coopération de 2004.

8.1.3 *Montant total de l'aide d'État*

(120) Sur la base du calcul présenté dans le tableau 3, l'aide d'État accordée à SJB s'élève à environ 6,9 millions d'EUR.

Tableau 3

	Accord de coopération de 2004		Accord complémentaire mars 2010	Réduction
	prix au 1.1.2003	prix au 1.1.2010	prix au 1.1.2010	prix au 1.1.2010
Prix du terrain	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Redevance pour l'exploitation foncière	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Redevance pour la qualité	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Total	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Récupération de l'aide**

(121) Étant donné que les mesures attaquées constituent une aide illégale et incompatible, celle-ci doit être récupérée pour rétablir la situation prévalant sur le marché avant l'octroi de l'aide. Par conséquent, il y a lieu d'ordonner la récupération auprès du groupement SJB, créé par Schouten de Jong et Bouwfonds, ainsi qu'auprès de ces deux entreprises, qui sont chacune solidairement responsables du respect, par SJB, de ses obligations découlant de l'accord de PPP ([27]).

(122) Comme mentionné dans le tableau 3, l'élément d'aide incompatible des mesures est chiffré à 6 922 121 EUR; il correspond à la réduction du prix avec effet rétroactif du terrain (4 622 480 EUR) ainsi qu'à la renonciation à la redevance pour l'exploitation foncière (1 281 333 EUR) et à la redevance pour la qualité (1 018 308 EUR).

(123) L'aide a été octroyée à SJB le 1er mars 2010. Sur l'aide à récupérer, un intérêt est dû pour la période allant du 1er mars 2010 jusqu'à la date à laquelle ladite aide est effectivement remboursée.

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

Article premier

L'aide d'État d'un montant de 6 922 131 EUR, que les Pays-Bas ont accordée illégalement le 1er mars 2010, en violation de l'article 108, paragraphe 3, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en faveur de Schouten-de Jong Bouwfonds, groupement composé de Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV et Bouwfonds Ontwikkeling BV, sous la forme d'une réduction avec effet rétroactif du prix de vente du terrain et de la renonciation avec effet rétroactif à la redevance pour l'exploitation foncière et à la redevance pour la qualité, convenues avec la commune de Leidschendam-Voorburg, est incompatible avec le marché intérieur.

Article 2

1. Les Pays-Bas récupèrent l'aide incompatible visée à l'article 1er auprès de Schouten-de Jong Bouwfonds et/ou Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV et/ou Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Les montants à récupérer incluent un intérêt à compter de la date à laquelle ils ont été mis à la disposition de Schouten-de Jong Bouwfonds et/ou Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV et/ou Bouwfonds Ontwikkeling BV, à savoir le 1er mars 2010, jusqu'à la date du remboursement effectif desdits montants.

3. Le taux d'intérêt est calculé sur une base composée, conformément au chapitre V du règlement (CE) no 794/2004 de la Commission ([28]).

Article 3

1. La récupération de l'aide visée à l'article 1er est immédiate et effective.

2. Les Pays-Bas veillent à ce que la présente décision soit appliquée dans un délai de quatre mois à compter du jour où elle leur a été communiquée.

([27]) Article 4, paragraphe 1, de l'accord de partenariat pour l'exploitation foncière du 22 novembre 2004.

([28]) JO L 140 du 30.4.2004, p. 1.

Article 4

1. Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de la présente décision, les Pays-Bas fournissent à la Commission les renseignements suivants:

a) le montant total (principal et intérêts) à récupérer auprès des bénéficiaires;

b) une description détaillée des mesures déjà prises et prévues pour se conformer à la présente décision;

c) les documents démontrant que les bénéficiaires ont été mis en demeure de rembourser l'aide.

2. Les Pays-Bas tiennent 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 1er ait été menée à bien. Si la Commission en fait la demande, ils lui transmettent dans les plus brefs délais tous les renseignements concernant les mesures qui ont déjà été prises ou qui seront prises pour se conformer à la présente décision. Ils fournissent aussi des informations détaillées concernant le montant de l'aide et les intérêts déjà récupérés auprès des bénéficiaires cités à l'article 1er.

Article 5

Le Royaume des Pays-Bas est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 23 janvier 2013.

Par la Commission

Joaquín ALMUNIA

Vice-président