Recueil de la jurisprudence

ARRÊT DE LA COUR (huitième chambre)

26 mars 2026*

« Renvoi préjudiciel – Aides d'État – Notion de "régime d'aides" – Mesures d'application supplémentaires – Réglementation nationale prévoyant l'adoption de régimes d'aides visant à permettre l'achat de biens immobiliers – Mise en œuvre de cette réglementation par des règlements communaux »

Dans l'affaire C-58/25,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l'article 267 TFUE, introduite par le Grondwettelijk Hof (Cour constitutionnelle, Belgique), par décision du 16 janvier 2025, parvenue à la Cour le 29 janvier 2025, dans la procédure

Fremoluc NV,

Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ASBL

contre

Vlaamse Regering,

LA COUR (huitième chambre),

composée de M^me^ O. Spineanu-Matei, présidente de chambre, M. C. Lycourgos (rapporteur), président de la troisième chambre, faisant fonction de juge de la huitième chambre, et M. S. Rodin, juge,

avocat général : M. A. Biondi,

greffier : M. A. Calot Escobar,

vu la procédure écrite,

considérant les observations présentées :

– pour Fremoluc NV, par M^es^ P. de Bandt, J. Dewispelaere et M^e^ R. Van Heddeghem, advocaten,

– pour le Vlaamse Regering, par M^es^ E. Cloots, T. Roes et S. Sottiaux, advocaten,

– pour le gouvernement néerlandais, par MM. J. M. Hoogveld et J. Langer, en qualité d'agents,

* Langue de procédure : le néerlandais.

– pour la Commission européenne, par MM. A. Bouquet et L. Flynn, en qualité d'agents,

vu la décision prise, l'avocat général entendu, de juger l'affaire sans conclusions,

rend le présent

Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l'interprétation de l'article 107, paragraphe 1, et de l'article 108, paragraphe 3, TFUE ainsi que des principes de protection de la confiance légitime et de sécurité juridique.

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d'un litige opposant Fremoluc NV ainsi que l'Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ASBL au Vlaamse Regering (gouvernement flamand, Belgique) au sujet de dispositions de la Vlaams Gewest (Région flamande, Belgique) permettant à certaines communes d'appliquer des conditions particulières à la cession de terrains ou de logements et prévoyant un soutien financier de ces communes au profit des acquéreurs.

Le cadre juridique

Le droit de l'Union

3 L'article 1er, sous c) à e), du règlement (UE) 2015/1589 du Conseil, du 13 juillet 2015, portant modalités d'application de l'article 108 [TFUE] (JO 2015, L 248, p. 9), énonce :

« Aux fins du présent règlement, on entend par :

[...]

c) "aide nouvelle" : toute aide, c'est-à-dire tout régime d'aides ou toute aide individuelle, qui n'est pas une aide existante, y compris toute modification d'une aide existante ;

d) "régime d'aides" : toute disposition sur la base de laquelle, sans qu'il soit besoin de mesures d'application supplémentaires, des aides peuvent être octroyées individuellement à des entreprises, définies d'une manière générale et abstraite dans ladite disposition et toute disposition sur la base de laquelle une aide non liée à un projet spécifique peut être octroyée à une ou plusieurs entreprises pour une période indéterminée et/ou pour un montant indéterminé ;

e) "aide individuelle" : une aide qui n'est pas accordée sur la base d'un régime d'aides, ou qui est accordée sur la base d'un régime d'aides, mais qui devrait être notifiée ».

4 L'article 2, paragraphe 1, de ce règlement dispose :

« Sauf indication contraire dans tout règlement pris en application de l'article 109 [TFUE] ou de toute autre disposition pertinente de ce dernier, tout projet d'octroi d'une aide nouvelle est notifié en temps

utile à la Commission [européenne] par l'État membre concerné. La Commission informe aussitôt l'État membre concerné de la réception d'une notification. »

Le droit belge

5 Le decreet du Vlaamse Overheid over wonen in eigen streek (décret de la Région flamande relatif au fait d'habiter dans sa propre région), du 23 juin 2023 (*Belgisch Staatblad,* 4 août 2023, p. 65489, ci-après le « décret WIES »), dispose, à son article 2 :

« Dans le présent décret, on entend par :

[...]

6° commune WIES : une commune reprise dans la liste établie en vertu de l'article 3, alinéa 1er ;

7° terrain WIES : la qualification particulière du terrain désigné en vertu de l'article 4, § 3, alinéa 3 ;

8° acquéreur WIES : une personne telle que visée à l'article 5 ;

9° logement WIES : la qualification particulière du logement désigné en vertu de l'article 4, § 3, alinéa 3 ».

6 L'article 3 de ce décret prévoit :

« Le Gouvernement flamand établit par arrêté, tous les six ans et pour la première fois en 2023, une liste des communes relevant du champ d'application du présent décret. Le Gouvernement flamand établit cette liste sur la base du prix le plus élevé de l'immobilier.

Les communes reprises dans la liste, visée à l'alinéa 1er, peuvent arrêter par règlement communal que la cession des biens immobiliers, visée à l'article 4, § 1er, est soumise à des conditions particulières. »

7 L'article 4 dudit décret énonce :

« § 1er. Dans les communes, visées à l'article 3, qui ont adopté un règlement en application de l'article 3, alinéa 2, des conditions particulières peuvent s'appliquer à la cession des terrains et logements faisant l'objet d'un des projets suivants :

1° un projet pour lequel un permis d'environnement de lotissement de terrains est demandé, créant au moins cinq lots destinés à la construction d'habitations ;

2° un projet pour lequel un permis d'environnement pour des actes urbanistiques est demandé pour des projets d'habitations groupées et des immeubles à appartements qui comprennent au moins cinq logements ;

3° un projet qui ne répond pas en soi aux conditions visées au point 1° ou 2°, mais qui, conjointement avec les permis d'environnement octroyés pendant les cinq dernières années avant la demande, visée au point 1° ou 2°, pour des lotissements, la construction d'habitations groupées ou d'immeubles à appartements concernant des parcelles adjacentes au terrain du projet, répond effectivement aux conditions visées au point 1° ou 2°. [...]

[...]

§ 3. Le conseil communal de la commune WIES prévoit dans le règlement communal que le collège des bourgmestre et échevins peut imposer, aux projets visés au paragraphe 1er qui ne sont pas exclus en application du paragraphe 2, des conditions de cession telles que visées à l'article 5 du présent décret, pour :

1° au minimum 40 % du nombre de logements à réaliser ou de lots destinés à la construction d'habitations, diminué du pourcentage pour la réalisation d'une offre de logements sociaux ou de logements locatifs conventionnés, pour les terrains qui sont la propriété des entités visées à l'article I.3 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018 ;

2° au minimum 20 % et au maximum 40 % du nombre de logements à réaliser ou de lots destinés à la construction d'habitations, diminué du pourcentage pour la réalisation d'une offre de logements sociaux ou de logements locatifs conventionnés, pour les terrains qui sont la propriété de personnes physiques ou morales autres que celles visées à l'article I.3 du Décret de gouvernance du 7 décembre 2018.

Le conseil communal d'une commune WIES prévoit dans le règlement communal les critères sur la base desquels le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'imposer des conditions de cession aux projets visés au présent article. Ces critères ont trait aux objectifs du présent décret et à la capacité financière de la commune.

Dans le règlement communal, le conseil communal de la commune WIES détermine le pourcentage définitif pour lequel les conditions de cession visées à l'article 5 sont appliquées. Le pourcentage repris au règlement constitue le pourcentage minimal utilisé par la commune WIES auquel les conditions de cession visées à l'article 5 s'appliquent.

Le demandeur du permis d'environnement, visé au paragraphe 1er, mentionne dans sa demande les terrains ou logements qui sont prévus afin de répondre au pourcentage définitif déterminé par le conseil communal de la commune WIES en vertu de l'alinéa 3. Les terrains et logements désignés sont les terrains WIES et les logements WIES.

Pour l'application de l'alinéa 4, le conseil communal de la commune WIES peut arrêter des conditions supplémentaires dans le règlement communal.

[...] »

8 L'article 5 du même décret est libellé comme suit :

« Les terrains WIES et les logements WIES ne peuvent être cédés qu'aux personnes répondant à toutes les conditions suivantes :

1° pendant une période de dix ans avant la date de la cession, la personne est inscrite de manière ininterrompue pendant au moins cinq ans dans les registres de la population [...] de la commune WIES ou dans une commune limitrophe au sein de la Région flamande ;

2° la personne répond aux conditions relatives à la propriété immobilière et au revenu qui font preuve d'une situation moins aisée, fixées par le Gouvernement flamand ;

3° la personne est inscrite dans les registres de la population [...]

Les conjoints, les cohabitants légaux ou de fait de la personne à laquelle un terrain WIES ou un logement WIES est cédé, et qui vont co-occuper le terrain WIES ou le logement WIES, répondent également aux conditions visées à l'alinéa 1er, 2° et 3°.

Pour l'application de l'alinéa 1er, le conseil communal de la commune WIES peut arrêter des conditions plus strictes dans le règlement communal. Le conseil communal de la commune WIES peut, par exemple, limiter l'application de l'alinéa 1er, 1°, aux personnes qui, pendant une période de dix ans avant la date de la cession, ont été inscrites de manière ininterrompue pendant au moins cinq ans dans le registre de la population de leur propre commune. »

9 L'article 10, § 1er, du décret WIES dispose :

« Si un acquéreur WIES achète un terrain WIES ou un logement WIES en application de l'article 5 et du règlement communal en vigueur, la commune WIES fournit une intervention financière au bénéfice de l'acquéreur WIES, basée sur le prix estimé des parts de terrain que l'acquéreur WIES acquiert en propriété. Cette intervention financière s'élève à au moins 50 % du prix estimé des parts de terrain.

La commune WIES verse le montant de l'intervention financière, visée à l'alinéa 1er, sur un compte bloqué auprès du fonctionnaire instrumentant, déterminé par l'acquéreur WIES. Le montant est libéré au bénéfice du vendeur après la passation de l'acte et fait partie du prix d'achat payé par l'acquéreur WIES.

[...] »

Le litige au principal et les questions préjudicielles

10 Le 23 juin 2023, la Région flamande a adopté le décret WIES. Ce décret autorise les communes dans lesquelles les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés à réserver, pendant neuf mois, l'acquisition de certains terrains ou de certains logements à des acquéreurs dont les revenus sont inférieurs à des seuils déterminés et qui peuvent justifier de liens avec la commune concernée. Il prévoit que les communes qui décident d'appliquer de telles restrictions assurent, pour le compte de l'acquéreur, le paiement au vendeur d'une fraction du prix du bien.

11 Par des requêtes du 31 janvier et du 1er février 2024, Fremoluc ainsi que l'Association de Promotion des Droits Humains et des Minorités ont introduit des recours en annulation du décret WIES devant le Grondwettelijk Hof (Cour constitutionnelle, Belgique), qui est la juridiction de renvoi.

12 À l'appui de ces recours, elles invoquent, en substance, des moyens tirés de la violation de plusieurs dispositions de la Constitution belge, lues en combinaison, d'une part, avec des dispositions de droit de l'Union relatives aux libertés de circulation et, d'autre part, avec l'article 107, paragraphe 1, ainsi que l'article 108, paragraphe 3, TFUE.

13 En premier lieu, la juridiction de renvoi juge que le décret WIES doit être partiellement annulé comme étant inconstitutionnel, en ce qu'il permet aux communes qui ont décidé de recourir au dispositif qu'il prévoit de tenir compte de la période pendant laquelle un candidat acquéreur était inscrit aux registres de la population d'une commune limitrophe uniquement lorsque cette commune est située en Flandre, et non lorsqu'elle est située dans une autre région.

14 En deuxième lieu, cette juridiction estime qu'il ne peut raisonnablement exister aucun doute quant au fait que le décret WIES est compatible avec les articles 21, 45, 49, 56 et 63 TFUE ainsi qu'avec les articles 22 et 24 de la directive 2004/38/CE du Parlement européen et du Conseil, du 29 avril 2004, relative au droit des citoyens de l'Union et des membres de leurs familles de circuler et de séjourner librement sur le territoire des États membres, modifiant le règlement (CEE) nº 1612/68 et abrogeant les directives 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE et 93/96/CEE (JO 2004, L 158, p. 77, et rectificatifs JO 2004, L 229, p. 35 et JO 2005, L 197, p. 34).

15 En troisième lieu, la juridiction de renvoi considère devoir déterminer si le projet ayant conduit à l'adoption du décret WIES aurait dû être notifié à la Commission, conformément à l'article 108, paragraphe 3, TFUE, en tant qu'il tendrait à instituer un régime d'aides d'État.

16 À cet égard, elle s'interroge, tout d'abord, sur la question de savoir si l'intervention financière prévue à l'article 10 de ce décret doit être considérée comme accordant un avantage à une entreprise, notamment en tenant compte des critères consacrés dans l'arrêt du 24 juillet 2003, Altmark Trans et Regierungspräsidium Magdeburg (C-280/00, EU:C:2003:415), en ce qui concerne la compensation d'obligations de service public.

17 Cette juridiction se demande, ensuite, si l'entrée en vigueur du décret WIES suffit, au regard de la jurisprudence de la Cour relative aux articles 107 et 108 TFUE, à entraîner l'octroi d'un avantage financier ou s'il y a lieu de considérer, au contraire, qu'un tel octroi suppose l'adoption préalable de mesures d'application supplémentaires. Elle relève, à cet égard, que, pour qu'une commune puisse procéder au versement prévu par ce décret, le conseil communal doit avoir adopté un règlement communal à cette fin. Ce règlement communal doit, sans excéder les limites établies par ledit décret, fixer le pourcentage de terrains ou de logements devant être réservé à un acquéreur WIES et déterminer les critères sur la base desquels des conditions de cession peuvent être imposées à des projets. Ledit règlement communal peut également rendre plus strictes les conditions de cession des logements et prévoir que l'intervention financière communale couvrira une fraction plus importante du prix du bien concerné.

18 Enfin, ladite juridiction estime devoir déterminer si les seuils de minimis relatifs à la notification des aides d'État sont dépassés en l'occurrence.

19 En quatrième lieu, dans l'hypothèse où le décret WIES devrait être regardé comme tendant à instituer un régime d'aides d'État, la juridiction de renvoi s'interroge sur la possibilité de maintenir définitivement les effets de ce décret, en vue d'éviter qu'il soit porté atteinte aux principes de la confiance légitime des particuliers concernés ou de sécurité juridique.

20 Dans ces conditions, le Grondwettelijk Hof (Cour constitutionnelle) a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes :

« 1) [L'article] 107, paragraphe 1, et [l'article] 108, paragraphe 3, [TFUE] doivent-ils être interprétés en ce sens qu'une mesure telle que celle qui est contenue dans l'article 10 du décret [WIES] constitue une aide d'État nouvelle qui devait être notifiée à la [Commission] ?

2) Si, sur la base de la réponse à la première question préjudicielle, la Cour constitutionnelle devait arriver à la conclusion que le décret [WIES] précité viole les obligations découlant des dispositions mentionnées dans cette question, pourrait-elle maintenir définitivement les effets [de ce décret], afin de respecter la confiance légitime des particuliers qui ont acquis un terrain ou un logement en application [dudit] décret et afin également d'éviter l'insécurité juridique que la rétroactivité de l'annulation du [même] décret pourrait entraîner pour ces personnes, compromettant en particulier leur situation en termes de logement ? »

Sur les questions préjudicielles

Sur la première question

21 Par sa première question, la juridiction de renvoi demande, en substance, si l'article 107, paragraphe 1, et l'article 108, paragraphe 3, TFUE doivent être interprétés en ce sens qu'une réglementation nationale autorisant des communes dans lesquelles le prix de l'immobilier est particulièrement élevé à instituer un dispositif prévoyant le versement, aux vendeurs de certains terrains ou de certains logements, d'une fraction du prix d'acquisition des terrains concernés, pour le compte d'un acquéreur répondant à des conditions tenant à sa situation sociale et à son lien avec la commune en cause, doit être regardée comme instituant un régime d'aides d'État devant être notifié à la Commission, lorsque cette réglementation, d'une part, laisse à chaque commune le choix d'instituer ou non un tel dispositif et, d'autre part, lui confère une marge d'appréciation dans la détermination des conditions d'éligibilité des projets ainsi que de la fraction du prix des terrains concernés prise en charge au titre de ce dispositif.

22 Aux termes de l'article 108, paragraphe 3, TFUE, la Commission est informée, en temps utile pour présenter ses observations, des projets tendant à instituer ou à modifier des aides d'État.

23 L'article 2, paragraphe 1, du règlement 2015/1589 prévoit que, sauf indication contraire dans tout règlement pris en application de l'article 109 TFUE ou de toute autre disposition pertinente de ce dernier, tout projet d'octroi d'une aide nouvelle est notifié en temps utile à la Commission par l'État membre concerné.

24 L'article 1er, sous c), de ce règlement définit la notion d'« aide nouvelle » comme visant « tout régime d'aides ou toute aide individuelle, qui n'est pas une aide existante, y compris toute modification d'une aide existante ».

25 À cet égard, en premier lieu, l'article 1er, sous d), dudit règlement énonce que doit être considéré comme étant un « régime d'aides » « toute disposition sur la base de laquelle, sans qu'il soit besoin de mesures d'application supplémentaires, des aides peuvent être octroyées individuellement à des entreprises, définies d'une manière générale et abstraite dans ladite

disposition et toute disposition sur la base de laquelle une aide non liée à un projet spécifique peut être octroyée à une ou plusieurs entreprises pour une période indéterminée et/ou pour un montant indéterminé ».

26 En l'occurrence, dès lors qu'une mesure telle que celle en cause au principal concerne des interventions financières communales liées à des projets spécifiques, il y a lieu de déterminer comment une telle mesure doit être qualifiée au regard de la seule première branche de cette définition, à savoir celle visant les dispositions sur la base desquelles, sans qu'il soit besoin de mesures d'application supplémentaires, des aides peuvent être octroyées individuellement à des entreprises définies d'une manière générale et abstraite.

27 En vertu de la première branche de ladite définition, la qualification d'une mesure étatique en tant que régime d'aides présuppose la réunion de trois conditions cumulatives. Premièrement, des aides peuvent être octroyées individuellement à des entreprises sur le fondement d'une disposition. Deuxièmement, aucune mesure d'application supplémentaire n'est requise pour l'octroi de ces aides. Troisièmement, les entreprises auxquelles les aides individuelles peuvent être octroyées doivent être définies « de manière générale et abstraite » (arrêts du 16 septembre 2021, Commission/Belgique et Magnetrol International, C-337/19 P, EU:C:2021:741, point 60, ainsi que du 6 juin 2024, Ryanair/Commission, C-441/21 P, EU:C:2024:477, point 106).

28 En ce qui concerne la deuxième de ces conditions, tenant à l'absence de mesures d'application supplémentaires, il résulte de la jurisprudence de la Cour qu'elle est remplie lorsque des entreprises sont susceptibles de bénéficier d'un avantage constituant une aide individuelle du seul fait de la disposition en cause ou de se voir accorder une telle aide sur la seule base de cette disposition (voir, en ce sens, arrêts du 4 mars 2021, Commission/Fútbol Club Barcelona, C-362/19 P, EU:C:2021:169, point 69 ; du 16 septembre 2021, Commission/Belgique et Magnetrol International, C-337/19 P, EU:C:2021:741, point 106, ainsi que du 6 juin 2024, Ryanair/Commission, C-441/21 P, EU:C:2024:477, points 108 et 109).

29 À cet égard, il y a lieu de rappeler que la simple application technique d'une disposition prévoyant l'octroi d'aides ne constitue pas une « mesure d'application supplémentaire », au sens de l'article 1er, sous d), du règlement 2015/1589. Une telle « mesure d'application supplémentaire » suppose en effet l'exercice, par l'autorité chargée d'appliquer la disposition considérée, d'un pouvoir d'appréciation lui permettant d'influer sur le montant de l'aide, les caractéristiques de celle-ci ou les conditions dans lesquelles cette aide est octroyée (voir, en ce sens, arrêt du 16 septembre 2021, Commission/Belgique et Magnetrol International, C-337/19 P, EU:C:2021:741, point 105).

30 La question de savoir si l'octroi d'un soutien financier, tel que celui en cause au principal, requiert des mesures d'application supplémentaires, au sens de la deuxième condition visée au point 27 du présent arrêt, doit être appréciée au regard du fait que la demande de décision préjudicielle porte sur une réglementation nationale qui définit un cadre général dans lequel certaines communes peuvent décider d'instaurer des dispositifs de soutien financier, sans toutefois que cette réglementation institue elle-même directement de tels dispositifs ni définisse l'ensemble des modalités de mise en œuvre de ceux-ci.

31 Plus précisément, il résulte de la décision de renvoi, d'une part, que seules les communes qui ont décidé d'adopter un règlement communal prévoyant les modalités d'application, sur leur territoire, du cadre général prévu par le décret WIES peuvent soutenir financièrement

l'acquisition de terrains ou de logements situés sur celui-ci, sachant que ce décret n'oblige aucunement les communes éligibles à adopter un tel règlement, leur laissant ainsi la possibilité de ne pas mettre en œuvre ledit décret.

32 D'autre part, il ressort des indications relatives au droit belge fournies par la juridiction de renvoi que, lors de l'adoption d'un règlement communal destiné à mettre en œuvre le décret WIES, la commune concernée doit préciser différents aspects essentiels des règles régissant, sur son territoire, l'octroi des soutiens financiers à ce titre. Elle doit notamment fixer, sans outrepasser les limites prévues par ce décret, le pourcentage de terrains et de logements relevant du dispositif autorisé par ledit décret ainsi que la fraction du prix du bien concerné qui sera prise en charge. La commune concernée peut également ajouter aux conditions déjà prévues par le même décret des conditions supplémentaires en ce qui concerne la sélection tant des acquéreurs que des biens immobiliers éligibles.

33 Au regard de la deuxième condition visée au point 27 du présent arrêt, une telle réglementation doit être regardée comme accordant aux communes concernées un pouvoir d'appréciation portant tant sur le principe même de l'application d'un dispositif de soutien financier sur leur territoire respectif que sur des éléments essentiels de ce dispositif, en particulier les conditions d'éligibilité des transactions immobilières ainsi que l'ampleur du soutien financier susceptible d'être accordé.

34 Il s'ensuit qu'une telle réglementation ne permet pas aux communes concernées d'octroyer un soutien financier sur la seule base de ses dispositions, mais suppose, au contraire, l'adoption par ces communes de mesures d'application supplémentaires, au sens de l'article 1er, sous d), du règlement 2015/1589. Dès lors, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si un tel soutien satisfait à toutes les conditions requises pour être qualifié d'aide d'État, au sens de l'article 107, paragraphe 1, TFUE, il convient de constater que cette réglementation ne saurait être considérée comme instituant un régime d'aides devant être notifié à la Commission conformément à l'article 108, paragraphe 3, TFUE et à l'article 2, paragraphe 1, de ce règlement.

35 En second lieu, l'article 1er, sous e), dudit règlement définit l'« aide individuelle » comme étant « une aide qui n'est pas accordée sur la base d'un régime d'aides, ou qui est accordée sur la base d'un régime d'aides, mais qui devrait être notifiée ».

36 Or, étant donné qu'il ressort de ce qui précède qu'une réglementation telle que celle en cause au principal ne permet l'octroi éventuel d'un soutien financier qu'après l'adoption de mesures d'application supplémentaires, elle ne saurait, en tout état de cause, être regardée comme accordant elle-même une aide individuelle.

37 Au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de répondre à la première question que l'article 107, paragraphe 1, et l'article 108, paragraphe 3, TFUE, lus en combinaison avec l'article 1er, sous c) à e), ainsi que l'article 2, paragraphe 1, du règlement 2015/1589, doivent être interprétés en ce sens qu'une réglementation nationale autorisant des communes dans lesquelles le prix de l'immobilier est particulièrement élevé à instituer un dispositif prévoyant le versement, aux vendeurs de certains terrains ou de certains logements, d'une fraction du prix d'acquisition des terrains concernés, pour le compte d'un acquéreur répondant à des conditions tenant à sa situation sociale et à son lien avec la commune en cause, ne doit pas être regardée comme instituant un régime d'aides d'État devant être notifié à la Commission, lorsque cette réglementation, d'une

part, laisse à chaque commune le choix d'instituer ou non un tel dispositif et, d'autre part, lui confère une marge d'appréciation dans la détermination des conditions d'éligibilité des projets ainsi que de la fraction du prix des terrains concernés prise en charge au titre de ce dispositif.

Sur la seconde question

38 Il ressort de la décision de renvoi que la seconde question n'est posée qu'en cas de réponse positive à la première question. Partant, au vu de la réponse négative apportée à la première question, il n'y a pas lieu de répondre la seconde question.

Sur les dépens

39 La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens. Les frais exposés pour soumettre des observations à la Cour, autres que ceux desdites parties, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement.

Par ces motifs, la Cour (huitième chambre) dit pour droit :

L'article 107, paragraphe 1, et l'article 108, paragraphe 3, TFUE, lus en combinaison avec l'article 1er, sous c) à e), ainsi que l'article 2, paragraphe 1, du règlement (UE) 2015/1589 du Conseil, du 13 juillet 2015, portant modalités d'application de l'article 108 [TFUE],

doivent être interprétés en ce sens que :

une réglementation nationale autorisant des communes dans lesquelles le prix de l'immobilier est particulièrement élevé à instituer un dispositif prévoyant le versement, aux vendeurs de certains terrains ou de certains logements, d'une fraction du prix d'acquisition des terrains concernés, pour le compte d'un acquéreur répondant à des conditions tenant à sa situation sociale et à son lien avec la commune en cause, ne doit pas être regardée comme instituant un régime d'aides d'État devant être notifié à la Commission européenne, lorsque cette réglementation, d'une part, laisse à chaque commune le choix d'instituer ou non un tel dispositif et, d'autre part, lui confère une marge d'appréciation dans la détermination des conditions d'éligibilité des projets ainsi que de la fraction du prix des terrains concernés prise en charge au titre de ce dispositif.

Signatures