

GRÈCE : LES INVESTISSEMENTS

Dans cette page : [Les IDE en chiffres](#) | [Pourquoi choisir d'investir en Grece](#) | [La protection des investisseurs étrangers](#) | [Les procédures relatives à l'investissement étranger](#) | [Les terrains et les immeubles](#) | [L'aide à l'investissement](#) | [Les opportunités d'investissement](#) | [Les secteurs où les opportunités d'investissement sont moindres](#) | [Trouver de l'aide pour des informations complémentaires](#)

Les IDE en chiffres

Selon le Rapport sur l'investissement dans le monde 2023 de la CNUCED, les flux d'IDE vers la Grèce ont atteint 7,6 milliards USD en 2022, dépassant le niveau pré-pandémique de 5 milliards USD enregistré en 2019 et en hausse de 20,1 % par rapport à l'année précédente. La même année, le stock total d'IDE s'élevait à 49,2 milliards USD, marquant les entrées nettes d'IDE les plus élevées depuis 2002. Les données de la Banque de Grèce montrent que les pays détenant le plus de stocks d'IDE en 2022 étaient le Luxembourg (18,3 %), l'Allemagne (16,1 %), les Pays-Bas (9,7 %) et la Suisse (8,1 %). L'Europe dans son ensemble détient 84,4 % des stocks. En termes de secteurs, ceux qui attirent le plus d'investissements étrangers sont l'immobilier (16,3%), l'industrie manufacturière (15,9%), le commerce de gros et de détail (12,8%), l'information et la communication (12,3%), et le transport et l'entreposage (9,3%). Plus précisément, les secteurs manufacturiers présentant le plus grand intérêt pour les investissements au cours de la période 2012-2022 sont les secteurs "alimentation, boissons, tabac" et "produits pharmaceutiques". L'étude EY Attractiveness Survey Greece 2023 indique une croissance de 57 % des projets d'IDE dans le pays en 2022, contrastant fortement avec une augmentation de seulement 1 % de l'investissement européen en général. Cette tendance positive s'étend à l'aspect qualitatif des investissements, révélant une évolution substantielle vers des activités basées sur la connaissance et caractérisées par une valeur ajoutée relativement élevée. Selon les dernières données de l'OCDE, les flux d'IDE vers la Grèce ont totalisé 2,9 milliards USD au premier semestre 2023, soit une forte baisse par rapport aux 5 milliards USD enregistrés au cours de la même période un an plus tôt.

Les points forts du pays sont sa situation stratégique, ses excellentes infrastructures maritimes (il est le leader mondial du transport maritime), le fait que la Grèce soit l'un des principaux bénéficiaires du fonds de relance de l'UE de nouvelle génération, puisqu'elle devrait recevoir 33 milliards d'euros (près d'un cinquième de son PIB) sur la période 2023-2028, et un coût de la main-d'œuvre relativement faible. Ces dernières années, le secteur de l'énergie a attiré des investissements considérables de l'Espagne, de la France et de la Chine, car la Grèce a libéralisé son marché de l'électricité et réformé sa procédure d'octroi de licences pour les énergies renouvelables. En outre, selon Eurobank, des investissements évalués à 32 milliards d'euros dans les infrastructures et l'immobilier, l'énergie et la décarbonisation, les télécommunications et les mises à jour numériques, le tourisme et l'industrie manufacturière devraient stimuler la croissance économique en Grèce jusqu'en 2025. Le gouvernement grec a récemment adopté une nouvelle législation visant à attirer des investissements d'un montant total de 10 milliards d'euros pour le développement et le stockage de nouvelles sources d'énergie renouvelables d'ici à 2030. Parmi les points faibles du pays, on peut citer les faibles performances du secteur industriel et bancaire (avec le plus grand ratio de prêts non performants de l'UE), l'insuffisance des investissements dans la R&D, les inefficacités bureaucratiques, les réglementations coûteuses et l'incertitude quant au futur régime réglementaire. La Grèce n'a pas de mécanisme de sélection des investissements ; cependant, le gouvernement travaille actuellement sur la législation pour le développement d'une procédure de sélection des IDE conformément à la réglementation de l'UE 2019/452. La Grèce est classée 53e sur 82 pays dans le classement Economist Business Environment, 42e sur 132 économies dans le Global Innovation Index 2023 et 113e sur 184 dans le Index of Economic Freedom 2023.

Investissement Direct Etranger	2020	2021	2022
Flux d'IDE entrants <i>(millions USD)</i>	3.213	6.328	7.604
Stocks d'IDE <i>(millions USD)</i>	39.081	42.112	49.245
Nombre d'investissements greenfield*	43	49	63
Value of Greenfield Investments <i>(million USD)</i>	2.998	2.411	2.196

Source : [UNCTAD](#), Dernières données disponibles.

Note : * Les investissements greenfield correspondent à la création de filiales ex-nihilo par la maison mère.

LES STOCKS D'IDE PAR PAYS ET SECTEUR D'ACTIVITÉ

Les pays investisseurs	2019, en %
Allemagne	20,0
Luxembourg	19,0
Pays-Bas	15,0
Suisse	7,0
Belgique	6,0
Italie	3,0
France	3,0

Les secteurs investis	2019, en %
Industrie manufacturière	24,0

Les secteurs investis	2019, en %
Information et communication	15,0
Commerce et maintenance	14,0
Transport et stockage	9,0
Activités de services financiers	8,0
Immobilier	5,0

Source : *Statistiques de l'OCDE, Dernières données disponibles.*

Les formes de sociétés préférées par les investisseurs	Consulter le site Internet Investir en Grèce.
Les formes d'établissements préférés par les investisseurs	Consulter le site Internet Enterprise Greece .
Les principaux investisseurs	Coca Cola Hellas Bottling, Philip Morris Group (Papastratos), Vodafone, Carrefour, Amstel-Heineken (Brasserie athénienne), Beiersdorf,
Les sources statistiques	Autorité statistique hellénique

Pourquoi choisir d'investir en Grece

Les points forts	Les principaux atouts de la Grèce sont : ▪ Appartenance à l'Union Européenne et à l'Union Monétaire Européenne ; ▪ Hub économique de l'Europe du Sud-Est : position géographique qui en fait le lien stratégique avec les marchés des Balkans, de la mer Noire, de l'Europe de l'Est et des régions de la Méditerranée orientale ; ▪ L'un des plus forts secteurs navals du monde ; ▪ Puissant secteur touristique ; ▪ Profondes réformes économiques et du marché du travail suite à la crise économique ; ▪ Gestion financière fortement améliorée ; ▪ Les perspectives pour le tourisme à long terme restent solides. Ce secteur va créer des opportunités pour les investissements liés à la mise à niveau ou la mise à jour des infrastructures connexes.
Les points faibles	La Grèce souffre de nombreux handicaps : ▪ La crise économique a considérablement diminué les perspectives économiques. La confiance des consommateurs a diminué, les problèmes de liquidité ont rendu l'accès au crédit difficile et la consommation en a été largement impactée ; ▪ Dette publique très importante ; ▪ Environnement des affaires rigide ; ▪ Faibles secteurs industriels et bancaires ; ▪ Insuffisance des investissements en recherche et développement ; ▪ Inefficacités bureaucratiques, des règlements onéreux et une incertitude sur le futur régime réglementaire ; ▪ Le pays doit aussi faire face à un niveau de corruption élevé qui touche de nombreux aspects de la vie économique et commerciale (selon Transparency International). ▪ Persistance de tensions sociales ; ▪ De nombreuses industries ont tendance à être de nature oligopolistique, créant des difficultés pour ceux qui souhaitent entrer dans le secteur.
Les mesures mises en place par le gouvernement	Le décret législatif 2687 de 1953 ainsi que l'article 112 de la Constitution, donnent aux « investissements productifs » étrangers qui sont approuvés des droits de propriété, des traitements fiscaux préférentiels et des permis de travail pour des équipes techniques et de direction. La loi 4146/2013, intitulée « Création d'un environnement d'affaires pour les investissements stratégiques et privés », vise à promouvoir l'investissement. Elle a pour but d'améliorer le cadre institutionnel des investissements privés, procurer des liquidités, accélérer les procédures d'investissement et accroître la transparence. Le gouvernement grec a créé Enterprise Greece, en fusionnant l'agence de promotion de l'investissement « Invest in Greece » avec le Conseil hellénique du commerce extérieur, pour disposer d'un point de contact unique pour les investisseurs. Les procédures de création d'entreprise peuvent être effectuées en ligne via le Registre Général du Commerce grec.

Depuis la crise financière, la Grèce a connu une dégradation significative du climat des affaires. Malgré les nombreuses réformes économiques structurelles entreprises depuis lors, les investisseurs étrangers continuent de craindre le poids de la bureaucratie et de la corruption grecques. Le gouvernement fournit un certain nombre d'incitations pour tenter d'inverser la tendance à l'investissement (bien que le pays soit très recherché par les investissements chinois), notamment :

- La loi 4487/2017 établit le cadre des incitations à l'investissement pour la production d'œuvres audiovisuelles en Grèce, en prévoyant une subvention de l'État (remise en espèces) pour un montant allant jusqu'à 40%.
- La législation sur les stations touristiques intégrées et les logements de vacances agit en combinaison avec la loi sur les permis de séjour (4251/2019), qui offre aux citoyens non européens le droit d'obtenir un permis de séjour, s'ils possèdent au moins 250 000 euros d'actifs immobiliers, ou un contrat de partage en vertu de la loi 1652/1986, ou un bail de 10 ans d'hébergement hôtelier ou de logement touristique meublé (maisons) dans des complexes d'hébergement touristique conformément à l'article 8, par. 2 de la loi 4002/2011. Pour en savoir plus sur le programme Golden Visa, cliquez ici.

La protection des investisseurs étrangers

Les conventions bilatérales d'investissement signées par la Grèce

Pour voir la liste des traités d'investissement signés par la Grèce, consultez le Navigateur des accords internationaux d'investissement de la CNUCED.

Les controverses enregistrées auprès de la CNUCED

Reportez-vous au Navigateur de règlement des différends relatifs aux investissements de la CNUCED.

Les organismes offrant leur assistance en cas de désaccord

ICCWBO , Cour internationale d'arbitrage, Chambre de commerce internationale
ICSID , Centre international pour le règlement des disputes d'investissement

Membre de l'Agence Multilatérale de Garantie des Investissements (MIGA)

La Grèce est signataire de la Convention de la MIGA.

Comparaison internationale de la protection des investisseurs	Grèce	OCDE	Etats-Unis	Allemagne
Index de transparence des transactions*	9,0	6,5	7,0	5,0
Index de responsabilité des managers**	4,0	5,3	9,0	5,0
Index de pouvoir des actionnaires***	5,0	7,3	9,0	5,0

Source : *The World Bank - Doing Business*, Dernières données disponibles.

Les procédures relatives à l'investissement étranger

La liberté d'établissement

Les entités privées étrangères et nationales ont le droit légal d'établir et de posséder des entreprises en Grèce aux mêmes conditions.

La réglementation concernant les prises de participation

Une participation majoritaire dans le capital d'une société grecque par un investisseur étranger est légale, sauf dans certains secteurs sensibles (à savoir les opérations aéroportuaires, l'électricité et les médias).

Les obligations de déclaration

Pour le moment, la Grèce ne met pas en œuvre de mécanisme de filtrage des investissements.

L'organisme auprès duquel déclarer l'investissement

Registre général du commerce électronique (GEMI)
Ministère du développement et de l'investissement

Demande d'autorisation spécifique

Opérations aéroportuaires, électricité, médias.

Les terrains et les immeubles

Les solutions temporaires	Consultez InstantOffices, Coworker, Tospitimou, etc.
La possibilité d'acheter un terrain ou un bâtiment industriel ou commercial	En général, les étrangers peuvent acheter des propriétés et des terrains aux mêmes conditions que les citoyens grecs. Des restrictions existent sur les achats de terres dans les régions frontalières et sur certaines îles à la lumière de considérations de sécurité nationale.
Les risques d'appropriation	La propriété privée ne peut être expropriée que pour l'intérêt public, de manière non discriminatoire et moyennant une compensation rapide, adéquate et efficace. Il n'y a pas eu d'action d'expropriation mettant en jeu des propriétés immobilières appartenant à des investissements étrangers au cours des dernières années.

L'aide à l'investissement

Les formes d'aide	Ces dernières années, le parlement grec a approuvé plusieurs lois visant à soutenir les investissements locaux et étrangers, notamment: - la loi « accélérée », qui simplifie le processus d'autorisation et d'approbation des investissements « stratégiques » - Loi sur l'investissement 4146/2013, qui prévoit des incitations supplémentaires, en fonction du secteur et de la localisation de l'investissement, visant à augmenter la liquidité, à accélérer les processus d'investissement et à garantir la transparence - la loi 4399/2016, intitulée « Cadre statutaire pour la mise en place de régimes d'aide aux investissements privés pour le développement régional et économique du pays », qui offre des incitations aux entreprises qui investissent de 50 000 EUR (sociétés coopératives sociales) à 500 000 EUR (grandes entreprises de taille moyenne) ainsi que des allègements fiscaux. Le gouvernement grec fournit des fonds pour couvrir une partie des dépenses éligibles du plan d'investissement; le montant de la subvention est déterminé en fonction de la région et de la taille de l'entreprise. Pour plus d'informations, consultez le portail d'Entreprise Grèce.
Les domaines privilégiés	Les aides à l'investissement prennent la forme de facilités de crédit, simplifient les procédures bureaucratiques, subventions, allègements fiscaux, etc.
Les zones géographiques privilégiées	La loi 3894/2010 (loi dite « accélérée ») donne à Entreprise Grèce le pouvoir d'accélérer les procédures d'octroi de licence pour les investissements éligibles dans plusieurs secteurs: industrie, énergie, tourisme, transports, télécommunications, services de santé, gestion des déchets ou technologie de fin / innovation. Pour plus d'informations, visitez la page dédiée sur le portail d'Entreprise Grèce.
Les zones franches	La Grèce a trois zones de libre échange, qui sont situées dans les ports du Pirée, de Thessalonique et d'Heraklion. Les sociétés grecques et les sociétés étrangères bénéficient des mêmes avantages dans ces régions. Les marchandises d'origine étrangère peuvent être apportées dans ces zones sans avoir à payer de droits de douane ou autres taxes et elles restent exemptées de droits et taxes si elles sont ensuite transbordées ou réexportées.
Organismes d'aides publiques et de financement	Ministère du développement et de l'investissement

Consultez [French Desk](#) pour trouver les banques et les sociétés d'assurances prêtes à vous accompagner en Grèce.

Les opportunités d'investissement

Les secteurs économiques clés	Le tourisme est le premier secteur du pays, suivi de la marine marchande. Le secteur des services est celui qui grandit le plus rapidement dans l'économie grecque (services commerciaux et financiers, l'immobilier, les transports et communications). Les principaux autres secteurs sont : Cosmétiques, technologies de l'information et de la communication (notamment commerce en ligne), agro-alimentaire.
Les secteurs à fort potentiel	Le secteur de l'énergie; énergies renouvelables, TIC. Pour plus d'informations, visitez la section « Secteurs pour la croissance » sur le portail d'Entreprise Grèce.
Les programmes de privatisation	Le gouvernement a lancé un vaste processus de privatisation de plusieurs entreprises publiques à la suite de l'accord de sauvetage: secteur bancaire, aéroports, ports (Pirée, Thessalonique), équipements de services portuaires, autoroutes et énergie (gaz). En général, les privatisations sont soumises à un processus d'appel d'offres public simple, non

discriminatoire et transparent.

Les appels d'offres, les projets et les marchés publics

Tenders Info , Appels d'offres en Grèce
Ted - Marchés publics européens , Opportunités d'affaires dans l'UE 27
DgMarket , Appels d'offres dans le monde
ESIDIS , Système National de Marchés Publics Électroniques

Les secteurs où les opportunités d'investissement sont moindres

Les secteurs monopolistiques

Il existe des restrictions sur les investissements étrangers en ce qui concerne le secteur énergétique, les achats de terres dans les régions frontalières et sur certaines îles, sur des terrains considérés comme importants pour la sécurité nationale.

Trouver de l'aide pour des informations complémentaires

Les agences d'aide à l'investissement

Enterprise Greece (agence officielle de promotion des investissements et du commerce)

Les autres ressources utiles

Ministère du développement et de l'investissement

Les guides de l'investisseur

Faire des affaires en Grèce (Gouvernement du Canada)
Grèce - Aperçu du marché (Département américain du commerce)
Doing Business de la Banque mondiale - Grèce

Consultez [French Desk](#) pour trouver les agences de développement économique prêtes à vous accompagner en Grèce.