Terrains et locaux d’activités en Riviera-Lavaux : Bilan du 1er trimestre 2025

15 avril 2025



Dans une région dynamique comme la Riviera-Lavaux, la disponibilité de surfaces adaptées aux besoins des entreprises constitue un enjeu stratégique pour l’économie locale. Promove, en tant qu’organisme régional de développement économique, a pour mission de favoriser l’implantation et le développement des activités économiques sur son territoire. Cela implique une veille constante sur l’offre de terrains et de locaux, ainsi qu’un accompagnement ciblé des entreprises en recherche d’espaces pour exercer leurs activités.

Pour remplir cette mission, Promove collabore avec une vingtaine d’agences immobilières partenaires, visite régulièrement des objets stratégiques, suit en continu l’évolution du marché régional et facilite les mises en relation entre entreprises et agences. Un portail immobilier en ligne permet également de consulter l’offre commerciale actuelle recensée auprès de ces partenaires.

Un marché contraint par la rareté foncière et le manque de surfaces tertiaires de qualité

Le marché de l'immobilier d’entreprise en Riviera-Lavaux reste sous pression, en raison de la rareté du foncier disponible dans une région géographiquement contrainte. L’économie locale demeure dynamique, mais certaines typologies de surfaces sont nettement sous-représentées.

Deux segments concentrent les besoins les plus marqués :

Promove - Promotion économique
Rue de la Gare 2, C.P. 1460
1820 - Montreux (Switzerland)

+41 21 963 48 48
info@promove.ch

- Le secteur tertiaire, avec une forte demande pour des bureaux récents, bien situés et de qualité, en particulier en centralité. Ces objets sont quasiment absents du marché, alors qu'ils sont particulièrement stratégiques en matière d'attractivité économique et de création d'emplois.
- Le secteur secondaire artisanal, qui souffre d'une offre réduite en ateliers fonctionnels, notamment en périphérie.

L'offre : des volumes relativement stables, mais peu de grandes surfaces tertiaires

Entre janvier et mars 2025, le portail immobilier régional recensait 65 biens disponibles, représentant environ 20'000 m² de surfaces. La répartition est la suivante :

- 60 % de surfaces administratives (incluant des espaces de coworking),
- 25 % de locaux d'activités mixtes (souvent situés en arcades),
- 9 % de surfaces de stockage,
- 5 % d'ateliers,
- 2 % de terrains.

L'offre concerne principalement des objets à la location ; les surfaces en vente sont marginales.

En termes de superficie :

- 55 % des biens font moins de 200 m²,
- 18 % entre 200 et 400 m²,
- 14 % dépassent les 400 m²,
- 12 % sont des espaces de coworking aux superficies variables.

Les loyers observés varient selon les typologies :

- Logistique : 135 à 160 CHF/m²/an
- Production : 160 à 170 CHF/m²/an
- Administratif : 190 à 290 CHF/m²/an, selon la localisation et les caractéristiques du bien

À fin mars, 17 objets avaient trouvé preneur — majoritairement des bureaux ou surfaces commerciales de petite taille — laissant 48 biens encore disponibles.

La demande : concentrée sur les surfaces de taille moyenne

Au cours du trimestre, 21 recherches de locaux étaient actives, dont 6 nouvelles depuis le début de l'année.
La demande se concentre sur les bureaux (57 %), suivis des espaces de stockage (29 %) et des locaux de production (14 %).

Les superficies recherchées se répartissent comme suit :

- Bureaux : entre 100–300 m² pour environ la moitié des demandes, l'autre moitié recherchant des surfaces plus étendues (300–800 m²)
- Production : 100 à 300 m²
- Logistique : généralement entre 1'000 et 2'200 m²

Les niveaux de loyers envisagés par les entreprises restent souvent en dessous des prix observés sur le marché, indépendamment de la typologie.

Des tensions spécifiques sur les grandes surfaces tertiaires

L'offre actuelle correspond globalement à la majorité des demandes en termes de surfaces, en particulier pour les objets de moins de 400 m². Toutefois, le marché souffre d'un manque quasi total de grandes surfaces administratives modernes, en centralité.

Promove - Promotion économique
Rue de la Gare 2, C.P. 1460
1820 - Montreux (Switzerland)

+41 21 963 48 48
info@promove.ch

Même si les recherches portant sur ces surfaces sont numériquement plus rares, leur importance est stratégique : elles répondent aux besoins d'entreprises à fort potentiel d'emploi et d'impact économique. C'est précisément cette absence d'objets de qualité, dans cette catégorie spécifique, qui crée une tension sur le marché tertiaire.

Cette situation influe également sur les niveaux de loyers. D'un côté, certains biens offrent un rapport qualité-prix jugé peu compétitif par rapport à d'autres régions du canton. De l'autre, les rares objets de meilleure qualité sont souvent proposés à des loyers élevés, faute d'alternatives comparables. Le manque de concurrence entre objets équivalents accentue cette dynamique.

Conclusion : un besoin identifié et un enjeu prioritaire pour l'attractivité régionale

Dans un contexte où l'activité économique se maintient à un niveau élevé, et où l'attractivité de notre région reste forte, l'absence d'offres tertiaires de qualité et de grande surface constitue un frein concret au développement de certaines entreprises. La capacité de la région à accueillir ces acteurs repose sur une meilleure anticipation des besoins spécifiques en surfaces administratives modernes, bien situées et évolutives.

Promove poursuivra son travail de veille, d'échange avec les acteurs du marché et de diffusion d'informations ciblées, afin de contribuer à une meilleure lisibilité de l'offre et à l'émergence de nouvelles opportunités pour les entreprises.

Source : Demandes adressées à Promove et données issues du portail immobilier régional recensant l'offre des agences partenaires (janvier à mars 2025).

Personne de contact : Mathilde Funck (funck@promove.ch)

Promove - Promotion économique
Rue de la Gare 2, C.P. 1460
1820 - Montreux (Switzerland)

+41 21 963 48 48
info@promove.ch