Marché immobilier commercial dans la région : point annuel et analyse de Promove

06 juillet 2026



A travers son guichet immobilier, l’appui apporté par Promove vise à favoriser le maintien et la création d’emplois de proximité, en soutenant l’implantation, le développement et la pérennisation des entreprises sur le territoire régional.

A l'heure actuelle, la population poursuit sa croissance. Si le nombre d’emplois progresse également, cette évolution demeure moins soutenue que celle de la population. Dans ce contexte, la région doit renforcer sa base économique en développant des emplois diversifiés et de proximité.

Cet enjeu revêt également une dimension de mobilité : à défaut d’une offre suffisante de locaux et de terrains adaptés, les entreprises s’implantent hors du territoire, déplaçant ainsi les emplois et accentuant les flux pendulaires.

Or, depuis plusieurs années, la pénurie de locaux et de terrains adaptés aux entreprises constitue un frein au développement économique et à l'accueil de nouvelles sociétés dans notre région. Pour répondre à ce défi, Promove assure une veille constante de l'offre immobilière disponible. Grâce à un réseau composé d'acteurs privés et publics, Promove bénéficie d'un accès privilégié aux informations concernant les mouvements d'entreprises et les projets immobiliers à venir.

Dans notre région, deux segments concentrent les tensions les plus marquées :

- Le secteur tertiaire, avec une demande persistante pour des bureaux récents, bien situés et de qualité, en

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

+41 21 963 48 48
info@promove.ch

particulier en centralité. Ces objets, notamment dans des dimensions importantes, sont quasiment absents du marché, alors qu'ils sont stratégiques en matière d'attractivité économique et de création d'emplois. Leur présence en centralité constitue un facteur clé de la vitalité urbaine, en soutenant la fréquentation des commerces et des services de proximité.

- Le secteur secondaire artisanal, qui fait face à une offre très restreinte en surfaces de production et stockage. Celles-ci ont pratiquement disparu des centralités, où les possibilités de développement sont limitées, sans que des alternatives suffisantes soient développées en périphérie. Le maintien de ces activités est essentiel tout d'abord pour répondre aux besoins de la population en service de proximité (plombier, électricien, menuisier…), mais également pour garantir une offre d'emploi diversifiée.

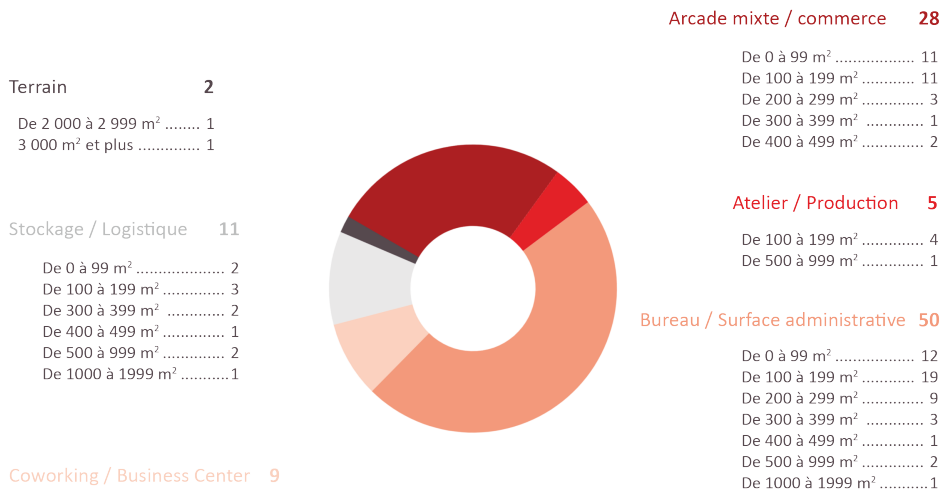
A noter que, en cohérence avec ces enjeux, nous focalisons désormais notre suivi sur les surfaces de bureaux, ateliers et dépôts. À titre complémentaire, certaines surfaces commerciales (arcades) peuvent également y figurer lorsqu'elles présentent un intérêt stratégique. L'analyse ci-dessous porte ainsi sur les biens recensés correspondant à ces typologies.

Veille immobilière régionale : surfaces disponibles

La veille effectuée par Promove a permis de recenser en 2025 une disponibilité totale de près de 94 surfaces commerciales, 2 terrains et 9 espaces de coworking sur la Riviera et en Lavaux*. La majorité de ces surfaces correspond à des locaux de petite taille, tandis que les surfaces plus importantes demeurent peu représentées. Cette situation restreint la capacité du territoire à accueillir des entreprises d'envergure et, par conséquent, à générer un volume d'emplois plus important.

En termes de loyers, les surfaces administratives se situent en moyenne autour de 245 CHF/m²/an, les arcades commerciales à 250 CHF/m²/an, les surfaces de production à 190 CHF/m²/an et les espaces de stockage à près de 150 CHF/m²/an, avec naturellement de forte disparité, notamment en lien à la localisation. Par ailleurs, le suivi de l'offre permet de constater que les loyers proposés par certains propriétaires paraissent élevés au regard de la qualité des surfaces et de leur localisation.

Nombre de surfaces vacantes recensées au cours de l'année par typologie
Année 2025



Demandes directes des entreprises : tendances observées

En 2025, Promove a traité 40 demandes d'entreprises à la recherche de locaux ou de terrains, dont vingt nouvelles demandes reçues au cours de l'année. La tendance s'est inversée par rapport à 2024 : les surfaces de production et de stockage, principalement situées dans les zones industrielles, dépasse légèrement cette année les demandes avec

52.5% des sollicitations (46% en 2024). Les besoins en surfaces administratives en centre-ville, notamment à Montreux et Vevey, représentent quant à eux 47.5% des demandes (54% en 2024).

Concernant les superficies recherchées, les demandes se répartissent comme suit : 37% concernent des locaux de moins de 200 m², 20% des surfaces de 200 à 399 m², 23% des locaux de 400 à 999 m², et 17% pour des surfaces supérieures à 1 000 m². Les 3% restants sont des demandes spécifiques sans superficie clairement précisée.

Le portail immobilier régional dédié aux entreprises

Le Portail de l'immobilier pour les entreprises rassemble les différentes surfaces disponibles sur la région Riviera-Lavaux-Oron : bureaux, surfaces de production et de stockage, locaux d'activités mixtes ou encore espaces de coworking. Cela est rendu possible grâce à nos partenariats avec les principales agences immobilières de la région ainsi que nos membres. Mis à jour régulièrement par Promove, ce service vise à faciliter la recherche des entreprises confrontées à la problématique foncière et immobilière régionale : promove.ch/immobilier.

** Les communes d'Oron et de Forel (Lavaux), ayant adhéré officiellement à Promove le 1er janvier 2025, ont été intégrées au dispositif de suivi à partir de l'automne 2025.*

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

+41 21 963 48 48
info@promove.ch