

Alternatives à Regus Montréal : Comparatif des espaces de travail 2026

Publié le 13 mai 2026 25 min de lecture



Résumé analytique

Les espaces de travail flexibles à Montréal évoluent rapidement sous la double pression du travail hybride et d'un marché marqué par une hausse des [taux d'innoculation des bureaux](#). Regus (qui fait partie d'IWG) demeure un acteur majeur avec environ 20 sites à Montréal, proposant des bureaux, du coworking et des services de domiciliation. Cependant, des dizaines d'opérateurs de coworking indépendants – allant de cafés payants de type boutique à de grands pôles pour startups – rivalisent désormais intensément sur les prix, la communauté et la flexibilité. D'ici 2026, Montréal comptera **80 à 100 espaces de coworking**, ce qui en fera le troisième plus grand marché d'espaces de travail flexibles au Canada (Source: [2727coworking.com](#)). Les tarifs des postes de travail varient approximativement de 100 \$ à 600 \$ CAD par mois, avec une moyenne de 200 \$ à 400 \$ pour les postes en libre accès (*hot desks*) (Source: [2727coworking.com](#)). Les [bureaux virtuels](#) (adresses commerciales sans espace fixe) sont devenus monnaie courante : des fournisseurs mondiaux comme Regus proposent des adresses à partir d'environ **3 \$ à 9 \$ par jour** (Source: [www.regus.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)), tandis que les alternatives locales facturent environ 25 \$ à 50 \$ par mois (Source: [2727coworking.com](#)). Les laissez-passer journaliers pour le coworking coûtent généralement entre **15 \$ et 40 \$** (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)), alors que les bureaux à la journée de Regus coûtent environ 129 \$/jour (Source: [www.regus.com](#)).

Les espaces indépendants sont souvent moins chers que Regus ou proposent des cultures de niche : par exemple, ECTO (une coopérative dans le [Plateau-Mont-Royal](#) propose des laissez-passer à 15 \$/jour et des postes de travail à environ 250 \$/mois (Source: [2727coworking.com](#)), et le Crew Café, au style patrimonial dans le [Vieux-Montréal](#), facture environ 100 \$/mois pour un poste en libre accès (Source: [2727coworking.com](#)). Pendant ce temps, Regus mise sur la fiabilité et la portée mondiale ; son réseau de plus de 19 centres montréalais offre des bureaux clés en main « prêts à l'emploi » pour les grands clients (Source: [2727coworking.com](#)). Les tendances émergentes, telles que les pôles de coworking en banlieue et les réseaux collaboratifs, diversifient les options (Source: [www.cbre.ca](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Les données montrent que le marché global est en croissance : la demande canadienne pour des espaces de travail flexibles devrait doubler d'ici 2030 (Source: [2727coworking.com](#)).

Ce rapport analyse l'offre de Regus à Montréal et la compare en profondeur aux alternatives de coworking indépendant et de bureaux virtuels. Nous examinons les prix et les services, présentons des tableaux comparatifs, analysons les modèles d'utilisation et les données du secteur, illustrons le tout avec des études de cas et discutons des perspectives d'avenir. Toutes les affirmations sont étayées par des sources industrielles et universitaires

récentes (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca) (Source: arxiv.org).

Introduction et contexte

La révolution des espaces de travail flexibles a débuté dans les années 1980 avec des chaînes de bureaux équipés comme Regus, a pris son envol avec le boom des startups technologiques, pour devenir une industrie grand public. Regus (aujourd'hui International Workplace Group, IWG) a été le pionnier du modèle : bureaux virtuels et baux à court terme permettant aux petites entreprises et aux travailleurs mobiles d'éviter les engagements à long terme. Aujourd'hui, Regus et ses marques sœurs (Spaces, Signature, etc.) exploitent des milliers de centres dans le monde. Parallèlement, le « coworking » – espaces de travail partagés mettant l'accent sur la communauté – est apparu dans les années 2000 (avec des exemples comme WeWork à New York) et s'est depuis diversifié en une myriade de formats.

L'histoire de Montréal reflète ces tendances. Dans les années 2010, une première vague d'espaces de coworking est apparue (réutilisant souvent des bâtiments patrimoniaux comme la Notman House et le Crew Café). Ceux-ci s'adressaient aux pigistes et aux startups des secteurs technologiques et créatifs. Au milieu des années 2020, sous l'effet de la COVID puis de l'élan du travail hybride, le marché des bureaux flexibles de Montréal a explosé : d'ici 2026, il comptera environ **100 sites et plus de 2 millions de pieds carrés** d'espace de travail (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les chaînes internationales (Regus/IWG, WeWork/Spaces) se sont développées dans les centres-villes, tandis que les indépendants locaux se sont propagés dans chaque arrondissement. La main-d'œuvre bilingue hautement qualifiée de Montréal et les secteurs en plein essor de l'IA et de la technologie alimentent cette croissance (Source: 2727coworking.com).

Parallèlement, les bureaux virtuels – c'est-à-dire la location d'une adresse commerciale prestigieuse (et des services de courrier/téléphone associés) sans occuper d'espace physique – sont devenus courants. Stimulée par la montée du télétravail, il est désormais fréquent que les startups et les entreprises à domicile paient pour une **adresse officielle à Montréal** pour s'incorporer ou impressionner leurs clients (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les principaux fournisseurs incluent Regus (IWG) pour le côté corporatif, et des services spécialisés (comme Davinci Virtual, ou des entreprises locales telles que Domiciliation Montréal) pour le côté entrepreneurial (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Contexte industriel : Ces changements locaux reflètent des tendances mondiales. L'adoption d'espaces de travail flexibles augmente dans le monde entier : un rapport de Cushman & Wakefield de 2025 note que **55 %** des organisations utilisent désormais des bureaux flexibles, et beaucoup d'autres prévoient de le faire (Source: www.cushmanwakefield.com). Au Canada, le marché du coworking est évalué à plus de **1,0 milliard de dollars US en 2025** avec une croissance annuelle prévue d'environ 12 % jusqu'en 2030 (Source: 2727coworking.com). À Montréal spécifiquement, l'inoccupation des bureaux traditionnels (environ 18–19 % en 2024 (Source: www.collierscanada.com) a doublé depuis 2019, incitant les propriétaires à convertir leurs espaces vers des usages flexibles (Source: 2727coworking.com) (Source: www.collierscanada.com). Parallèlement, le **télétravail** est devenu permanent pour beaucoup : les sondages de fin 2024 indiquent qu'environ 12,5 % des Canadiens sont en télétravail complet et 11,5 % en mode hybride, avec environ **30 %** de la main-d'œuvre prévue en mode distant/hybride d'ici 2026 (Source: 2727coworking.com). Ce changement structurel sous-tend la demande pour des solutions de bureaux hybrides.

En résumé, la scène du travail flexible à Montréal en 2026 est à la fois mature et dynamique. Regus (IWG) demeure un pilier avec une présence étendue au centre-ville et dans les quartiers clés, mais les entreprises de coworking indépendant et de bureaux virtuels prolifèrent. Comprendre les options – ainsi que leurs coûts, commodités et risques – est essentiel pour toute entreprise ou professionnel naviguant dans la « nouvelle normalité » du travail à Montréal.

Regus Montréal : Aperçu de la présence et des services d'IWG

Regus fait partie de l'**International Workplace Group (IWG PLC)**, un conglomérat mondial qui possède plusieurs marques (Regus, Spaces, HQ, Signature, etc.) (Source: www.cbre.ca). À Montréal, Regus/IWG exploite environ **19 à 20 centres** (centre-ville, Vieux-Port, Plateau, Griffintown, etc.) (Source: 2727coworking.com) (Source: www.regus.com). Ces sites offrent des bureaux convertibles, des postes de coworking, des salles de réunion et des plans de bureaux virtuels (adresses commerciales) sous une même bannière d'« espace de travail flexible ». Les caractéristiques clés incluent :

- **Marque et réseau mondiaux** : La force principale de Regus est son envergure. Ses plus de 19 sites montréalais et ses milliers de sites dans le monde permettent aux entreprises de réserver des espaces n'importe où et de bénéficier de protocoles de service standardisés (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). Par exemple, une multinationale peut placer ses équipes dans différents centres Regus.
- **Gamme de produits** : Regus propose des *bureaux privés* (pièces entièrement meublées à terme mensuel), du *coworking* (postes en libre accès ou dédiés dans des espaces ouverts), des *bureaux à la journée* (pièces privées à la journée), des *salles de réunion* et des *bureaux virtuels* (adresse postale, réponse téléphonique, etc., avec utilisation optionnelle de l'espace à l'heure) (Source: www.regus.com).

- **Modèle de tarification** : Regus commercialise souvent ses tarifs par siège/jour. Par exemple, son site annonce l'accès aux postes en libre accès « à partir de 11 \$ par personne par jour » (≈ 330 \$/mois sur la base de 30 jours) et les bureaux traditionnels à partir de 9 \$ à 23 \$ par personne par jour (Source: www.regus.com) (Source: www.regus.com). Les salles de réunion commencent autour de 35 \$/heure (Source: www.regus.com). Ses plans de *bureau virtuel* sont listés à 3 \$ à 5 \$ par jour pour les niveaux de base (Source: www.regus.com), soit environ 90 \$ à 150 \$ par mois.
- **Commodités et politiques** : Les centres Regus comprennent généralement un personnel de réception, la gestion du courrier, des salons d'affaires, le Wi-Fi, l'impression et souvent une assistance sur place (Source: www.regus.com) (Source: www.regus.com).

Positionnement de Regus Montréal : Selon les commentaires de l'industrie, Regus et IWG sont considérés comme le « choix sûr » pour les locataires corporatifs ayant besoin de plusieurs sites desservis. CBRE souligne la « taille pure du réseau » de Regus à Montréal (Source: 2727coworking.com). Cette envergure permet à Regus d'offrir une continuité si une entreprise se développe ou voyage entre les villes. En revanche, les espaces de coworking indépendants mettent souvent en avant des communautés plus dynamiques et des tarifs plus bas.

Bureaux virtuels (Services d'adresse Regus)

Bien avant l'essor du coworking, Regus s'est spécialisé dans les « bureaux virtuels » – fournissant une adresse prestigieuse ainsi que des services de courrier/téléphone. À Montréal en 2026, Regus (et la marque Spaces d'IWG) propose des adresses dans des quartiers de premier plan (centre-ville, Vieux-Port, Mile End). Regus annonce des bureaux virtuels « à partir de 3 \$ par jour » (Source: www.regus.com), ce qui implique environ 90 \$ par mois comme base.

D'autres fournisseurs existent : par exemple, Davinci Virtual liste environ 13 adresses à Montréal commençant à environ 70 \$ US/mois (Source: 2727coworking.com). Des entreprises locales comme **Domiciliation Montréal (Rezo)** louent des adresses au centre-ville pour 40 \$ à 50 \$ par mois avec le premier mois gratuit (Source: 2727coworking.com). La coopérative Montreal Cowork offre un « bureau virtuel de base » à seulement 25 \$/mois (Source: 2727coworking.com). En comparaison, le plan de base de Regus est plus cher, mais bénéficie du soutien du réseau Regus.

Espaces de coworking indépendants et fournisseurs de bureaux virtuels

Au-delà de Regus, la scène des bureaux flexibles de Montréal est **très fragmentée**, allant des organismes à but non lucratif aux réseaux de taille moyenne. Voici les principales catégories et exemples :

- **Chaînes majeures** : WeWork (restructuré après la faillite) exploite toujours certains sites au centre-ville (Source: www.cbre.ca). IWG commercialise également *Spaces*, une marque axée sur le style, qui a inauguré un site de 65 000 pi² près du Square Victoria en 2024 (Source: www.cbre.ca).
- **Espaces de services complets locaux** : Ce sont des entreprises basées à Montréal qui exploitent plusieurs sites. Exemples :
 - **2727 Coworking** (Griffintown/Saint-Henri) : un grand indépendant avec environ 120 000 pi² et un accès 24/7. Il met l'accent sur les caractéristiques technologiques (internet gigabit) et des prix compétitifs (postes en libre accès à 215 \$/mois) (Source: 2727coworking.com).
 - **Halte 24-7** (Centre-ville) : connu pour son accès 24/7 et ses commodités. Postes en libre accès à partir de 199 \$/mois (Source: 2727coworking.com).
 - **Fabrik8** (Mile-End) : un site de style campus avec gymnases et installations haut de gamme. Ses bureaux privés haut de gamme coûtent entre 450 \$ et 3 700 \$/mois (Source: 2727coworking.com), reflétant son offre de « campus tout inclus ». Fabrik8 est souvent considéré comme l'offre la plus haut de gamme de la région.
- **iQ Offices** (plusieurs sites au centre-ville) : propose des bureaux entièrement meublés à la semaine ou au mois ; utilisés par des dizaines de moyennes entreprises. (Bien que peu couverts par les sources, CBRE note qu'iQ a aidé à installer des clients comme Plusgrade (Source: www.cbre.ca)).
 - **La Gare** (coopérative Plateau/Mile-End) : laissez-passer journaliers à **20 \$** et bureaux d'équipe à partir d'environ **275 \$/mois** (Source: 2727coworking.com). En tant qu'espace de travail collaboratif axé sur l'alimentation, il attire les professionnels indépendants.
- **Coopératives et espaces communautaires** : Ceux-ci mettent souvent l'accent sur la solidarité et la gouvernance collective. Exemples notables :
 - **Maison Notman** (Centre-ville) : le légendaire pôle de startups de Montréal. Situé dans un manoir historique, il propose du mentorat et des événements. La tarification est dans la moyenne : **bureaux en libre-service (hot desks) ~150–250 \$/mois ; bureaux dédiés ~300 \$/mois ; bureaux fermés à partir de 855 \$/mois** (Source: 2727coworking.com).

- **ECTO** (Plateau Mont-Royal) : une coopérative à but non lucratif où les membres votent sur les décisions majeures. Offre des laissez-passer journaliers à **15 \$** et des tarifs de bureau pour membres fondateurs à environ **250 \$/mois** (Source: 2727coworking.com).
- **Temps Libre** (Mile-End) : une coopérative de solidarité à l'ambiance créative et originale. Il offre un accès 24/7 à tous et des laissez-passer de jour (21 \$/jour (Source: 2727coworking.com). Son modèle d'affaires allie espace de coworking et entreprise sociale.
- **Le Tableau Blanc** (Centre) : un collectif de solidarité dans un loft ; bureaux en libre-service à **partir de 250 \$/mois** (Source: 2727coworking.com). Connu pour son décor créatif, il met l'accent sur la communauté.
- **Montréal Cowork** (Plateau) : le plus grand espace coopératif (~600 membres) du Plateau, offrant des bureaux dédiés et des plans flexibles (bureau en libre-service à 255 \$/mois (Source: 2727coworking.com) et même une **adresse virtuelle à 25 \$/mois** (Source: 2727coworking.com) pour les coopérateurs.
- **Crew Collective & Café** (Vieux-Montréal) : situé dans une ancienne banque de 1926, c'est un lieu très haut de gamme. Les abonnements débutent à 100 \$/mois pour les bureaux en libre-service et 300 \$/mois pour les bureaux dédiés, reflétant son cadre « notoirement magnifique ». Il sert également de café pour les visiteurs payants.
- **Modèles hybrides et de niche** : Certains espaces combinent le coworking avec d'autres fonctions :
 - **Clubs de réseautage** : par ex. Offishl (bureaux satellites avec événements), ou des espaces au sein d'incubateurs technologiques.
 - **Cafés de coworking** : AntiCafé gère des cafés à paiement à l'heure avec Wi-Fi (forfait de base ~14,94 \$/jour (Source: 2727coworking.com) ; ce sont des lieux de travail plus informels que des bureaux.
 - **Micro-espaces de bricolage** : Les nouvelles stations du REM ont suscité l'apparition de bancs et de kiosques de « travail extérieur » offrant le Wi-Fi dans les places publiques (Source: pmentl.com) (bien qu'il ne s'agisse pas d'un espace de coworking formel, cela fait partie de l'écosystème).

Ces indépendants concurrencent Regus en offrant des atmosphères distinctives et souvent des coûts d'entrée inférieurs. Par exemple, les **coopératives** mettent en avant une gouvernance démocratique et incluent souvent une mission sociale ; les **espaces boutiques** misent sur le design ou des communautés spécialisées ; les **chaînes locales** peuvent offrir un soutien local sur mesure. À l'inverse, leurs faiblesses incluent une couverture géographique plus limitée et parfois des commodités plus restreintes.

Le gouvernement et la communauté d'affaires de Montréal soutiennent activement ces espaces de travail diversifiés. La communauté technologique de la ville (notamment à la Maison Notman et dans les accélérateurs) considère le coworking comme un tremplin pour l'entrepreneuriat (Source: 2727coworking.com). Les agences touristiques et économiques de Montréal promeuvent les scènes de coworking comme faisant partie de l'attrait urbain (Source: 2727coworking.com).

Comparaison des prix et des services

Tarification des espaces de coworking

La tarification du coworking à Montréal varie considérablement selon le fournisseur et l'emplacement. Le tableau ci-dessous compare les prix représentatifs (tous en CAD) pour les principaux espaces. **Les fournisseurs diffèrent dans leurs définitions d'adhésion**, mais une comparaison approximative est fournie. Chaque chiffre provient des divulgations des opérateurs ou d'analyses de marché (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Notez que « Bureau dédié » signifie généralement un poste de travail fixe réservé ; « Bureau privé » est un bureau verrouillable autonome, souvent louable par équipe.

FOURNISSEUR	TARIF JOURNALIER	BUREAU EN LIBRE-SERVICE (MOIS)	BUREAU DÉDIÉ (MOIS)	BUREAU PRIVÉ (À PARTIR DE)
Regus (IWG)	~49 \$/jour	~330 \$ (via plan 11 \$/jour)	—	Bureau de jour 129 \$/jour
WeWork (Vest)	— (non vendu ouvertement)	Est. ~300 \$/mois	Est. ~500 \$+/mois	—
2727 Coworking	25 \$/jour	215 \$/mois	N/A	—
Crew Café (Vieux-Mtl)	20 \$/jour	à partir de 100 \$/mois	à partir de 300 \$/mois	à partir de 500 \$/mois
ECTO (Plateau)	15 \$/jour	~250 \$/mois	~350 \$/mois (approx)	—
Halte 24-7 (Centre-ville)	—	à partir de 199 \$/mois	399 \$/mois	—
Notman House (Centre-ville)	—	~150–250 \$/mois	~300 \$/mois	à partir de 855 \$/mois
Lemonade Lab (Biz)	—	199 \$/mois	—	—
Temps Libre (Plateau)	21 \$/jour	—	—	—
AntiCafé (Divers)	14,94 \$/jour	—	—	—

- **Regus (IWG)** : Facture environ **49 \$/jour** pour un laissez-passer de coworking (Source: www.regus.com). Ils vendent également des abonnements d'accès (par ex. 30 jours pour 11 \$/jour) totalisant ~330 \$/mois (Source: www.regus.com). Regus ne publie pas de tarif fixe pour un bureau en libre-service mensuel ; son modèle repose sur des plans flexibles. L'utilisation d'un bureau de jour (bureau privé pour une journée) est d'environ 129 \$/jour (Source: www.regus.com).
- **Crew & Notman** : Ce sont des exemples de coworkings « boutique » de milieu de gamme. Le plan de Crew est de **100 \$/mois pour un bureau en libre-service**, 300 \$ pour un dédié, 500 \$ pour un bureau (Source: 2727coworking.com). La Maison Notman propose des tarifs légèrement plus élevés. Ils offrent une ambiance et des communautés sélectionnées.
- **Halte, Lemonade, etc.** : Ce sont des coworkings affiliés à des réseaux avec des tarifs minimaux. Halte liste un *bureau en libre-service à partir de 199 \$ CAD/mois* (Source: 2727coworking.com). Lemonade (incubateur télécom) est à 199 \$/mois pour un bureau en libre-service (Source: 2727coworking.com). Ils fournissent des espaces 24/7 de base en volume.
- **ECTO, Temps Libre** : Espaces coopératifs. Les tarifs des membres d'ECTO sont d'environ 250 \$/mois (les membres propriétaires paient moins) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) ; c'est une coopérative de solidarité, donc l'adhésion est importante. Temps Libre propose un accès à la journée pour 21 \$, mais se concentre sur l'adhésion 24/7 plutôt que sur les laissez-passer pour touristes.

Brève analyse : Le prix effectif par bureau de Regus (s'il est pleinement utilisé) est compétitif par rapport à ces options de milieu de gamme ; par ex., 11 \$/jour ~ 330 \$/mois se compare raisonnablement aux 100 \$ de Crew ou aux 199 \$ de Halte, mais Regus inclut l'accès 24/7 dans ce tarif, alors que certaines coopératives (comme ECTO) facturent un supplément pour le 24/7. Les espaces haut de gamme comme Notman/CCC exigent des prix plus élevés (reflétant les emplacements patrimoniaux et les commodités). En général, les petits opérateurs ciblent soit le segment budget (100–250 \$) soit le segment haut de gamme (300–500 \$+), tandis que Regus dessert un large segment intermédiaire à entreprise avec une flexibilité supplémentaire.

Tarifcation des bureaux virtuels (adresse commerciale)

Les services de bureaux virtuels à Montréal – fournissant aux entreprises une adresse commerciale et des services de courrier/téléphone – comptent de nombreux prestataires. Le tableau 2 compare les options principales. Les prix sont des **tarifs de départ** ; de nombreux fournisseurs proposent des plans à plusieurs niveaux. Tous les chiffres sont récents en date de 2026.

FOURNISSEUR	CARACTÉRISTIQUES DU SERVICE	PRIX DE DÉPART	NOTES/SOURCE
Regus (IWG) / Spaces	Adresse prestigieuse au centre-ville/Mile End ; gestion du courrier ; réponse téléphonique optionnelle ; accès aux salons mondiaux via crédits	3 \$ CAD/jour 2 \$ CAD/jour (Spaces)	IWG annonce des adresses à partir de 3 \$ CAD/jour. Annualisé ~90 \$/mois. Salons d'affaires et soutien inclus dans les plans premium.
Davinci Virtual Office	Adresse commerciale au Mile-End/Centre-ville ; boîte aux lettres numérique ; services de réceptionniste en direct optionnels	70 \$ USD/mois (~90 \$ CAD)	Chaîne mondiale. Offre ~13 emplacements à Montréal. Prix listé en USD.
Domiciliation Montréal (Rezo)	Adresse commerciale dans le Vieux-Montréal ; inclut la réception du courrier et conservation 7 jours ; conforme à la domiciliation d'entreprise	40–50 \$ CAD/mois	Service local (par RezoMontreal). Premier mois souvent gratuit, puis ~45 \$/mois. Destiné aux startups.
Montréal Cowork (coop)	Coworking coopératif : adresse commerciale uniquement (pas de bureau) ; gestion du courrier et stockage 7 jours	25 \$ CAD/mois	Société coopérative offrant des adresses de « bureau virtuel ». Inclut la numérisation et le stockage du courrier ; crédibilité moindre qu'une adresse corporative mais coût très bas.
AntiCafé / autres cafés	Pas de bureau virtuel formel, mais cafés où l'on peut travailler/recevoir du courrier	N/A	Certains entrepreneurs utilisent n'importe quel café professionnel comme adresse informelle.

Selon l'étude de marché de 2727 Coworking, les chaînes mondiales ont les offres les plus haut de gamme : les adresses Regus/Spaces (souvent dans des immeubles de classe A) commencent à 3 \$/jour (Source: 2727coworking.com). Le réseau de Davinci tourne autour de 70 \$ USD par mois (Source: 2727coworking.com). En revanche, les fournisseurs locaux comme Domiciliation Montréal et Montréal Cowork cassent les prix du marché : même les adresses premium du Vieux-Port se louent pour seulement quelques dizaines de dollars par mois (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Ainsi, une petite entreprise locale peut payer aussi peu que **25–50 \$/mois** pour une adresse officielle et un service de courrier, contre ~90 \$+ pour un plan international Regus. La valeur ajoutée de Regus est la possibilité de « passer » à un espace de bureau physique à la demande (cela inclut des crédits horaires gratuits pour des salles de réunion et des bureaux de jour avec certains forfaits (Source: www.regus.com), alors que les options à bas coût s'arrêtent souvent au courrier/domiciliation.

Analyse des données et tendances du marché

L'examen des données récentes éclaire la dynamique du travail flexible à Montréal :

- **Croissance du coworking** : À l'échelle nationale, l'espace de travail flexible est en plein essor ; un rapport de Mordor Intelligence prévoit que le marché canadien du coworking **doublera presque d'ici 2030**, passant de 1,03 milliard USD en 2025 à 1,83 milliard USD d'ici 2030 (TCAC de 12,1 %) (Source: 2727coworking.com). Montréal capte une grande partie de cette croissance, comptant plus de 80 à 100 espaces (3e au Canada) en 2026 (Source: 2727coworking.com). Allwork.Space note que l'industrie a ajouté environ 2 500 nouveaux espaces dans le monde en 2025 (Source: 2727coworking.com). Bien qu'ils ne soient pas tous à Montréal, le marché local s'est clairement étendu – les chiffres officiels indiquent plus de 2 millions de pieds carrés d'inventaire flexible, soit environ le double des niveaux de 2021 (Source: 2727coworking.com).
- **Vacance et conversion des bureaux** : Le taux de vacance des bureaux au centre-ville de Montréal a oscillé autour de **18–19 %** tout au long de 2024-2025 (Source: www.collierscanada.com) (Source: www.cbre.com), soit le taux le plus élevé au Canada en dehors de l'Alberta. Les données de Colliers confirment cette stabilisation : le taux de vacance au quatrième trimestre 2024 était de 18,1 % (la première fois qu'il ne progresse pas depuis 2020) (Source: www.collierscanada.com). Un taux de vacance aussi élevé a poussé les propriétaires à reconvertir leurs espaces en bureaux flexibles ou à négocier avec des opérateurs. CBRE note qu'environ 1,0 million de pieds carrés d'espaces de bureaux au centre-ville ont été retournés aux propriétaires en 2025 (principalement en raison de l'expiration de sous-locations) (Source: www.cbre.ca). Un effet pratique : les inscriptions en sous-location ont chuté à mesure que les locataires abandonnent leurs espaces de bureaux (Source: www.cbre.ca). Ce contexte a accru la demande pour le coworking : les entreprises peuvent désormais souvent trouver des suites meublées ou des bureaux « prêts à l'emploi » à des tarifs plus avantageux (Source: www.cbre.ca).

- **Adoption du travail hybride/à distance** : Les tendances montréalaises reflètent les changements observés à l'échelle canadienne. Fin 2024, environ 24 % des travailleurs canadiens étaient en mode hybride ou à distance (Source: 2727coworking.com). L'Institut de la statistique du Québec a constaté que 35 % des salariés québécois ont télétravaillé en 2022 (Source: 2727coworking.com). Ce modèle hybride bien ancré signifie que de nombreuses entreprises n'ont plus besoin d'espaces loués à temps plein pour tout leur personnel ; les alternatives flexibles deviennent donc financièrement attrayantes. Robert Half (nov. 2025) rapporte que 3 entreprises canadiennes sur 5 prévoient d'augmenter leurs options de travail flexible (Source: 2727coworking.com).
- **Démographie des utilisateurs** : Les sondages indiquent une base d'utilisateurs de coworking diversifiée. Les pigistes et les micro-entreprises dominent toujours (surtout dans les espaces coopératifs), mais une part croissante est constituée d'entreprises établies et de professionnels ayant besoin de bureaux « satellites ». L'analyse de CBRE sur Montréal souligne des transactions conclues par de grandes entreprises : par exemple, Cossette (marketing) et Novartis ont installé des bureaux satellites dans des espaces de coworking (Source: www.cbre.ca), et des entreprises technologiques de plus de 100 employés signent désormais parfois des contrats de coworking (Source: www.cbre.ca). Cette tendance vers de plus grands utilisateurs a fait grimper les tarifs moyens, les équipes louant des suites dédiées. Néanmoins, les petits utilisateurs restent présents : les laissez-passer d'une demi-journée dans des cafés ou des coopératives connaissent toujours une forte fréquentation en tant qu'« alternatives aux bureaux » (Source: 2727coworking.com).
- **Tendances en matière de commodités** : À travers Montréal, les commodités se sont multipliées. Les espaces haut de gamme proposent des salles de sport, des cafés et des studios événementiels (par exemple, la patinoire de Fabrik8) (Source: 2727coworking.com) ; les espaces économiques offrent au moins le WiFi haut débit et des cuisines communes. Notons que seuls quelques espaces garantissent explicitement la fibre gigabit (par exemple, 2727 Coworking et la Maison Notman) (Source: 2727coworking.com). L'utilisation des salles de réunion est en pleine explosion, conformément aux tendances nord-américaines (Source: www.cushmanwakefield.com). Certains espaces incluent désormais des crédits de réunion ou des réservations illimitées dans leurs abonnements pour attirer les clients qui ont fréquemment besoin de salles de conférence (Source: 2727coworking.com).
- **Pression sur les prix** : Il existe une pression à la baisse sur les tarifs d'entrée de gamme. Données clés : les laissez-passer journaliers ont chuté à environ 15 \$ dans des lieux économiques comme ECTO ; les bureaux en libre-service mensuels commencent à ≥100 \$ (Crew) et peuvent dépasser les 500 \$ (WeWork) (Source: 2727coworking.com). L'analyse de l'industrie révèle que pour les petites équipes (1 à 10 personnes), le coworking coûte souvent **40 à 80 % moins cher** qu'un bail fixe lorsque tous les coûts sont pris en compte (Source: 2727coworking.com). Par exemple, une équipe de 5 personnes pourrait payer environ 40 000 à 60 000 \$ par an pour un bureau traditionnel, contre 15 000 à 36 000 \$ en coworking (Source: 2727coworking.com). Les équipes plus grandes (>15 personnes) atteignent une parité de coût, car les tarifs par siège en coworking augmentent (ou des remises s'appliquent aux baux).
- **Technologie et plateformes** : De nombreux espaces (y compris Regus) déploient des applications pour la réservation et la communauté. Le logiciel devient un facteur concurrentiel : des études de cas de l'industrie (par exemple, Montreal Cowork utilisant le logiciel Archie pour les services aux membres (Source: archieapp.co) indiquent que les outils technologiques améliorent l'expérience utilisateur. De plus, des services hors espace comme les salles Zoom ou les environnements de travail en réalité virtuelle se profilent à l'horizon, mais ne sont pas encore largement répandus à Montréal.

En somme, les données montréalaises révèlent un marché flexible mature, mais toujours en croissance. Le faible taux de vacance et la forte proportion de travail hybride constituent des vents favorables structurels. La tarification est stratifiée : les espaces économiques mettent l'accent sur l'accessibilité, tandis que les lieux haut de gamme exigent des tarifs premium. Dans l'ensemble, les espaces améliorent leurs fonctionnalités communautaires et technologiques, reconnaissant que le coût n'est plus le seul facteur de décision.

Études de cas et exemples

Pour illustrer l'adoption dans le monde réel, examinons quelques exemples de la façon dont les entreprises et organisations montréalaises ont utilisé cet écosystème :

- **Accélérateur de startups (Maison Notman House)** : Autrefois le seul grand centre de coworking axé sur la technologie à Montréal, la Maison Notman a incubé des dizaines d'entreprises. Son environnement collaboratif, ses programmes de mentorat et ses événements pour investisseurs ont aidé des startups comme Lightspeed (détaillant classé au Fortune 500) et Breather (espace de travail à la demande) à passer du stade de l'amorçage à celui de la croissance. (Note : Lightspeed a fini par dépasser les capacités de Notman et a déménagé dans des bureaux plus grands, une trajectoire courante.) La leçon : des espaces comme Notman agissent comme des *aimants d'écosystème*, stimulant l'innovation via l'apprentissage par les pairs (Source: arxiv.org).

- **Pigiste créatif (Crew Collective & Café)** : Établi par d'anciens banquiers, l'espace patrimonial époustouffant de Crew attire des professionnels créatifs prêts à payer pour l'ambiance. Un graphiste ou un consultant pourrait choisir Crew pour des réunions avec des clients, même s'il travaille habituellement à domicile. Leur décision repose sur le « prestige » de l'adresse et des installations – ce que Regus offre également, mais Crew y ajoute une culture de café unique et une architecture digne d'être photographiée.
- **Bureau satellite d'entreprise (Plusgrade chez iQ Offices)** : Comme le rapporte CBRE, Plusgrade (une entreprise de technologie aéronautique) a loué un espace temporaire dans un emplacement iQ Offices en attendant la construction de son siège social (Source: www.cbre.ca). L'utilisation d'un bureau équipé leur a permis d'opérer dans un cadre professionnel pendant leur montée en puissance. De même, CBRE a aidé un cabinet de conseil en technologie à prendre un espace chez Regus, et une agence de recrutement a emménagé chez WeWork (Source: www.cbre.ca). Ces cas démontrent que même les grandes entreprises utilisent des espaces flexibles pour gérer les transitions. Les facteurs de décision incluent souvent la rapidité de mise en place et les commodités par rapport au coût à long terme.
- **Adoption du bureau virtuel (PME technologique générale)** : Prenons l'exemple d'une startup québécoise trouvant des investissements à l'étranger. Elle peut souhaiter une adresse commerciale à Montréal pour sa crédibilité. Un scénario probable : elle achète un forfait de bureau virtuel Regus à 3 \$/jour pour établir une adresse postale et un service de réception d'appels. Alternativement, pour économiser, elle pourrait utiliser l'adresse de coopérative à 25 \$/mois chez Montreal Cowork, et compléter avec des laissez-passer de coworking occasionnels pour les besoins en personne. Le compromis se situe entre le coût et la commodité/sophistication.
- **Exemple sectoriel – Travailleurs de l'éducation/arts** : De nombreuses ONG culturelles (musées, festivals) s'abonnent au coworking pour éviter les coûts de bail à l'année. Par exemple, un petit département universitaire pourrait louer des bureaux rotatifs chez Halte ou Temps Libre à proximité du campus. Ils apprécient les heures prolongées, les imprimantes et la déductibilité fiscale (pour les entreprises québécoises, les frais de coworking sont des dépenses déductibles d'impôt (Source: 2727coworking.com).

Chaque cas souligne que le « meilleur choix » dépend des besoins : Regus est fort sur la marque et la flexibilité ; les espaces de coworking offrent souvent des communautés moins chères ou plus riches ; les bureaux virtuels éliminent complètement l'espace physique. Ces exemples mettent également en évidence que le réseau d'espaces de Montréal peut servir à la fois les professionnels indépendants et les firmes multinationales.

Implications et orientations futures

L'essor du coworking à long terme : La trajectoire suggère que le coworking et les bureaux virtuels sont désormais des éléments fondamentaux du marché immobilier de bureaux à Montréal. CBRE qualifie Montréal d'« étude de cas de résilience » en matière de coworking (Source: 2727coworking.com) : même après l'effondrement de WeWork et les turbulences d'IWG, les opérateurs locaux ont comblé le vide. L'implication est que le coworking restera profondément ancré. Nous prévoyons :

- **Diversification continue** : Davantage d'espaces de niche émergeront. L'expansion en banlieue est notable : CBRE note une demande inexploitée en dehors du centre-ville, où des indépendants pourraient ouvrir des centres de 5 000 à 10 000 pieds carrés (Source: www.cbre.ca). Déjà, les nouvelles stations du REM (ouvertes en nov. 2025) créent des corridors de transport (par exemple vers la Rive-Sud, l'aéroport) que les fournisseurs de coworking cibleront bientôt. Les marchés périphériques pourraient voir apparaître des espaces de coworking familiaux répondant aux besoins des architectes, avocats, etc.
- **Consolidation et alliances** : À l'inverse, une certaine consolidation est plausible. Les modèles de franchise et de partenariat se développent : WeWork et IWG ont tous deux conclu des accords avec des opérateurs locaux pour co-marquer des espaces (Source: www.cbre.ca). Une alliance pancanadienne (réseau ClickSpace) relie désormais 11 espaces de travail flexibles à travers différentes villes (Source: www.cbre.ca), permettant la portabilité des abonnements. Cette tendance de « réseau de réseaux » pourrait offrir aux petits indépendants des moyens de rivaliser avec l'accès international des grandes marques.
- **Évolution du bureau virtuel** : À mesure que le travail à distance s'intensifie, les bureaux virtuels pourraient intégrer davantage de services numériques. Nous prévoyons que les fournisseurs regrouperont des systèmes téléphoniques infonuagiques, des applications de numérisation de courrier numérique et même des allocations de journées de coworking. Les exigences légales au Québec imposent une adresse commerciale pour l'enregistrement ; attendez-vous à ce que davantage de comptables ou de startups fintech regroupent des adresses virtuelles et des services de conformité pour organismes de bienfaisance. De plus, des technologies comme les réceptionnistes IA pourraient être introduites (Regus valorise déjà les ajouts de « réponse aux appels » à 5 \$/jour (Source: www.regus.com)).
- **Dynamique du travail hybride** : Avec environ 30 % de travailleurs à distance d'ici 2026, les entreprises financeront des allocations de travail à distance pour des bureaux flexibles ou du coworking dans le cadre de leurs avantages sociaux. La frontière entre le coworking et les bureaux à domicile s'estompera : certaines personnes pourraient partager leur temps entre leur propre bureau à domicile et un espace de coopérative à

proximité. Les cafés de coworking autonomes (depuis la COVID) pourraient renaître en tant que « work prata » – des cafés polyvalents accueillant des individus à temps partiel.

- **Politique et rôle communautaire** : Les urbanistes de Montréal ont montré un intérêt pour la promotion du coworking. Par exemple, le gouvernement municipal a exploré la possibilité d'autoriser les permis d'alcool dans les lieux de coworking pour stimuler la vie nocturne, et les offices de tourisme incluent désormais le coworking dans les guides de la ville (Source: 2727coworking.com). Des incitatifs fiscaux ou des subventions pour les espaces de travail hybrides pourraient émerger alors que les gouvernements cherchent à réduire la vacance des bureaux et l'empreinte carbone liée aux déplacements (Source: arxiv.org).

Risques et défis : Quelques notes de prudence :

- **Cycles économiques** : Un ralentissement pourrait entraîner davantage de défauts de paiement ou de fermetures d'espaces. Pourtant, l'abordabilité de Montréal devrait servir de tampon contre le phénomène de « désertification » observé dans des marchés surchauffés comme Manhattan. Déjà, comme le rapporte CBRE, des espaces flexibles ont fermé des étages en 2023 (WeWork se délestant de 60 000 pieds carrés) (Source: www.cbre.ca), mais ont été remplacés par d'autres.
- **Saturation du marché** : Avec environ 100 emplacements concurrents maintenant, les opérateurs les plus faibles pourraient être exclus ou reconvertis. Les 2 à 3 prochaines années pourraient voir une consolidation sélective (surtout si la vacance des bureaux retombe à un niveau bas).
- **Changements culturels** : Les jeunes travailleurs voient le coworking comme un style de vie, tandis que les cadres plus âgés peuvent encore préférer les bureaux fermés. La question est de savoir comment la distribution évoluera de manière uniforme ; actuellement, le coworking penche vers les secteurs technologiques/créatifs (Source: 2727coworking.com).

Conclusion

Le marché montréalais des espaces de travail flexibles en 2026 est **vibrant, diversifié et axé sur les données**. Regus (IWG) demeure un poids lourd, offrant une solution de marque mondiale avec des bureaux virtuels clés en main et des bureaux de coworking ; ceux-ci sont proposés à un coût moyen, mais avec fiabilité et envergure (Source: 2727coworking.com) (Source: www.regus.com). En contrepoint, de nombreux fournisseurs indépendants offrent des alternatives à prix plus bas ou spécialisées. Les entrepreneurs et les travailleurs peuvent choisir parmi plus de **100 espaces** : des bureaux de coopérative à 15 \$/jour aux suites corporatives à 5 000 \$/mois (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les adresses virtuelles sont tout aussi abondantes : une startup canadienne pourrait payer 3 \$/jour pour une adresse Regus au centre-ville, ou opter pour une adresse de coopérative à 25 \$/mois pour économiser de l'argent (Source: 2727coworking.com).

L'analyse comparative de ce rapport – étayée par des rapports de marché, des données d'entreprises et des recherches sectorielles – montre que le marché montréalais a atteint sa maturité. **Implications** : Les modèles de travail hybride maintiendront une forte demande, et les entreprises débattent désormais en interne des compromis : payer des tarifs plus élevés pour la commodité/le réseau mondial, ou accepter des solutions plus « faites maison ». Pour les propriétaires et les décideurs politiques, la tendance encourage la reconversion des bureaux vacants en campus de coworking ou en pôles d'innovation (comme certains l'ont déjà fait).

En regardant vers l'avenir, les frontières entre le coworking, les bureaux virtuels et même l'immobilier traditionnel s'estomperont. Les réseaux pourraient se consolider, la technologie progressera (conciergerie IA, réunions en VR), et de nouveaux formats (par exemple, des « **FlexWork Hubs** » combinant garde d'enfants, fitness et bureaux partagés) pourraient émerger dans l'urbanisme. Ce qui reste clair, c'est que le travail a changé de façon permanente : la flexibilité n'est pas une mode, mais une structure de marché. Le paysage des espaces flexibles de Montréal reflète ce changement, offrant un menu « à la carte » de solutions d'espaces de travail pour chaque profil professionnel (Source: 2727coworking.com). Comme l'a résumé un analyste, la mesure du succès est de trouver « *un espace qui vous donne envie de vous présenter, de vous asseoir et d'accomplir un travail significatif* ». Les espaces de travail flexibles à Montréal sont désormais bien positionnés pour permettre à chacun de trouver exactement cela (Source: 2727coworking.com).

Principales conclusions (avec sources) : Offre globale de coworking ≈ 100 espaces (Source: 2727coworking.com) ; prix variant de 15 à 50 \$/jour et de 100 à 600 \$+/mois (Source: 2727coworking.com) ; bureau virtuel de 25 \$/mois à 3 \$/jour (Source: 2727coworking.com) ; vacance à Montréal d'environ 18 % (Source: www.collierscanada.com) favorisant les conversions ; et adoption du coworking en hausse à l'échelle mondiale (55 % des entreprises utilisent des espaces flexibles (Source: www.cushmanwakefield.com)). Ces tendances basées sur les données et ces exemples d'utilisation soulignent que les alternatives à Regus abondent et ne feront que se multiplier dans les années à venir.

Étiquettes: alternatives-regus, coworking-montreal, prix-bureau-virtuel, espace-de-travail-flexible, coworking-independant, concurrents-iwg, tarifs-bureau-nomade



AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.