

Coworking Rosemont vs Griffintown : Analyse du marché 2026

Publié le 11 mai 2026 30 min de lecture



Résumé analytique

Ce rapport fournit une **analyse approfondie du marché du coworking** dans l'arrondissement montréalais de Rosemont–La Petite-Patrie en 2026, avec une comparaison détaillée avec le quartier voisin de Griffintown. Le coworking — un modèle d'espaces de travail partagés et flexibles — a connu une croissance spectaculaire dans le monde et au Canada (Source: www.mordorintelligence.com) (Source: 2727coworking.com). À Montréal, le coworking compte désormais **plus de 100 espaces** (~2 millions de pieds carrés) (Source: 2727coworking.com), ce qui en fait l'un des plus grands marchés au Canada. Le **taux d'occupation des bureaux** à Montréal a grimpé à environ 19 % après la pandémie (Source: 2727coworking.com), incitant les propriétaires et les locataires à adopter des baux flexibles et alimentant la demande pour le coworking (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). Les prix typiques du coworking à Montréal varient considérablement : les **passes journalières** coûtent environ 0 à 50 \$ CA (médiane d'environ 20 à 25 \$ CA) (Source: 2727coworking.com), tandis que les **abonnements mensuels pour des postes de travail en libre accès** varient d'environ 100 à 405 \$ CA (médiane d'environ 275 à 300 \$ CA) (Source: 2727coworking.com). Notamment, les tarifs de Montréal sont environ 20 à 30 % inférieurs à ceux de Toronto ou de Vancouver (Source: 2727coworking.com).

À Rosemont–La Petite-Patrie (population d'environ 151 000 habitants (Source: montreal.ca), le coworking est **axé sur la communauté et rentable**, s'adressant principalement aux pigistes, aux créatifs et aux petites équipes. Exemple : *Le Loft 6674* à Rosemont propose des bureaux dédiés 24/7 à partir d'environ **200 \$ CA/mois** (Source: coworking-rosemont.ca) – un tarif très abordable sur le marché montréalais. *Le Collaboratif (Présâges)* est un autre pôle de Rosemont, offrant des bureaux partagés de 5 postes pour 1 240 \$/mois (= 248 \$ CA par personne) (Source: www.office-hub.com). Les témoignages soulignent l'attrait du coworking à Rosemont : un pigiste a déclaré avec enthousiasme que « *c'est abordable, dans un super quartier... et l'ambiance de bureau est vraiment agréable. C'est de loin la meilleure offre pour un espace de coworking en ville.* » (Source: coworking-rosemont.ca). Ces espaces mettent l'accent sur les commodités de base (Wi-Fi haute vitesse, salles de réunion partagées, cuisinette) et des communautés locales fortes (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: coworking-rosemont.ca).

En revanche, **Griffintown** (un « quartier de l'innovation » près du centre-ville) accueille une **gamme plus dense d'espaces de coworking haut de gamme**. Cet ancien secteur industriel riverain a été réaménagé en un pôle technologique et créatif dynamique (Source: 2727coworking.com). Parmi les espaces de coworking notables de Griffintown, citons **2727 Coworking** (un campus « premium » au bord du canal) et **La Piscine** (un grand

espace axé sur le design). 2727 annonce des **tarifs de postes en libre accès d'environ 350 \$ CA/mois** et des passes journalières autour de 60 \$ CA (Source: liquidspace.com) (Source: liquidspace.com), avec des commodités étendues (terrasses, [douches](#), accès 24/7). La Piscine propose des postes de travail flexibles et des installations événementielles (trois grandes salles d'une capacité de 50 à 125 personnes) (Source: meet.mtl.org). Un autre lieu, *Le Loft LPD* (situé dans un café local), offre un salon de coworking confortable accessible 24/7 dans un bâtiment historique (Source: meet.mtl.org). L'office du tourisme souligne que le Loft LPD « inspire la créativité » avec « *des meubles soigneusement restaurés, un comptoir à café... et une atmosphère conviviale propice au travail collaboratif.* » (Source: meet.mtl.org). Dans l'ensemble, le coworking à Griffintown s'adresse aux entreprises technologiques, aux startups et aux équipes satellites d'entreprises (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com), ce qui se reflète dans ses prix plus élevés et son envergure.

Principales conclusions et comparaisons : Le coworking à Rosemont est à **plus petite échelle, moins cher et très soudé**, tandis que celui de Griffintown est **plus grand, plus haut de gamme et axé sur l'innovation**. Une comparaison représentative est présentée ci-dessous :

INDICATEUR	ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE	GRIFFINTOWN
Population (arrondissement)	~151 000 (~3e plus grand arrondissement de Mtl) (Source: montreal.ca)	Fait partie de Ville-Marie/Sud-Ouest ; base résidentielle locale plus petite
Espaces de coworking (approx.)	Peu (quelques dizaines) ; espaces communautaires comme <i>Le Loft 6674</i> , <i>Le Collaboratif</i> (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: www.office-hub.com)	Nombreux (~10+) ; incluant 2727, La Piscine, Loft LPD (Source: liquidspace.com) (Source: meet.mtl.org)
Exemples de tarifs mensuels	~150–250 \$ CA (hot-desk) ; <i>Le Loft</i> à 200 \$ (Source: coworking-rosemont.ca) (bureau 24/7)	300–400 \$ CA+ (hot-desk) ; 2727 à 350 \$ (Source: liquidspace.com), <i>La Piscine</i> probablement similaire
Passé journalière	Rare ou inexistante (accent sur les abonnements mensuels)	~50–60 \$ (espaces premium) ; passe journalière 2727 à 60 \$ (Source: liquidspace.com)
Commodités typiques	Basiques : Wi-Fi (50/400 Mbps (Source: coworking-rosemont.ca), cuisine partagée, salle de conférence (Source: coworking-rosemont.ca), accès 24/7 (Source: coworking-rosemont.ca)	Étendues : fibre haute vitesse, rangement pour vélos/douches, terrasses (Source: liquidspace.com) (Source: meet.mtl.org), 24/7, design premium
Accès au transport	Près du métro (stations Rosemont, Beaubien) (Source: coworking-rosemont.ca)	Près du métro Charlevoix ; proche du marché Atwater ; piste cyclable du canal (Source: liquidspace.com) (Source: 2727coworking.com)
Profil utilisateur	Pigistes, entrepreneurs, petites équipes (ex: graphistes, rédacteurs, spécialistes TI) (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: 2727coworking.com)	Travailleurs technologiques, startups, entreprises créatives, équipes satellites d'entreprises (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com)

Ces contrastes illustrent les **compromis entre le coworking à Rosemont et à Griffintown** en termes de prix, d'échelle et de clientèle. L'abordabilité de Rosemont (environ 20 à 30 % en dessous des moyennes du centre-ville (Source: 2727coworking.com) le rend attrayant pour les travailleurs indépendants aux budgets modestes. Les espaces de Griffintown exigent des tarifs plus élevés mais offrent de plus grands espaces de travail et des finitions haut de gamme, desservant les secteurs technologiques (ex: IA/RV) et créatifs en plein essor de la ville (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Introduction et contexte

Le **coworking** désigne des environnements de travail partagés où divers individus (pigistes, entrepreneurs, PME, équipes d'entreprises) peuvent louer des bureaux ou des espaces de travail selon des modalités flexibles (Source: 2727coworking.com). Il met l'accent sur les baux à court terme, les commodités communes et une culture collaborative, ce qui le différencie des bureaux traditionnels ou des simples sous-locations (Source: 2727coworking.com). Le concept est apparu au milieu des années 2000 pour servir les pigistes du secteur technologique et créatif à la recherche d'alternatives abordables au bureau à domicile (Source: www.cbre.ca). Au cours des années 2010, le coworking a prospéré à l'échelle mondiale en raison de facteurs tels que l'économie à la tâche, l'urbanisation et les styles de travail axés sur la technologie.

À l'échelle mondiale, la croissance des **espaces de travail flexibles** a été explosive : le marché mondial du coworking représentait environ 15,8 milliards de dollars US en 2025, et devrait atteindre environ 41,1 milliards de dollars US d'ici 2031 (TCAC d'environ 17 %) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Le marché canadien du coworking est tout aussi robuste : estimé à environ 3,2 milliards de dollars US en 2024, il devrait atteindre environ 4,75 milliards de dollars US d'ici 2029 (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Montréal, en tant que troisième plus grand marché urbain du Canada, a reflété ces tendances. En 2025-2026, Montréal compte **plus de 100 espaces de coworking** (incluant les cafés et les incubateurs), avec environ 2 millions de pieds carrés d'espace de travail flexible (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Cela fait de Montréal l'une des villes les plus actives en Amérique du Nord en matière de coworking (après Toronto et Vancouver) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)).

Plusieurs facteurs clés soutiennent la montée en puissance du coworking à Montréal :

- **Travail à distance/hybride** – La pandémie a normalisé les horaires hybrides, de sorte que de nombreux travailleurs partagent leur temps entre le domicile et les bureaux partagés. Les sondages montrent qu'environ 77 % des entreprises utilisent désormais des modèles hybrides (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), ce qui soutient la demande pour des postes flexibles.
- **Inoccupation des bureaux** – Après la COVID, le taux d'inoccupation des bureaux conventionnels à Montréal a environ **doublé** pour atteindre environ 18,5 à 19,8 % (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Cette abondance d'espace disponible a incité les propriétaires à réaffecter leurs propriétés en espaces de coworking ou en sous-locations, rendant les offres plus avantageuses. Comme le note un rapport, une inoccupation plus élevée signifie des « *conditions de bail améliorées* » et des employeurs qui choisissent de plus en plus les **sous-locations et le coworking** comme options à faible engagement (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: www.cbre.ca).
- **Adoption par les entreprises** – Les grandes entreprises adoptent la flexibilité. À l'échelle mondiale, environ 55 % des entreprises incluent désormais le coworking dans leurs stratégies immobilières (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). À Montréal, les grands opérateurs (ex: Regus/Spaces par IWG) maintiennent environ 19 centres (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), et la demande des startups et même des entreprises du Fortune 500 a stimulé de multiples transactions (Source: www.cbre.ca) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Ainsi, le coworking sert non seulement les pigistes, mais aussi les équipes en pleine expansion et les succursales distantes.
- **Pôles d'innovation** – Les secteurs forts de Montréal (IA, jeux vidéo, design, pharma) se nourrissent d'écosystèmes denses. Par exemple, Montréal est un pôle mondial de l'IA (MILA et laboratoires de Google, Meta, etc.), ce qui crée une « *demande importante* » pour des espaces de travail flexibles parmi les chercheurs et les startups (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Les espaces de coworking s'installent souvent près des universités (McGill, UQAM) et des quartiers de l'innovation, intensifiant davantage l'utilisation.

En somme, le coworking à Montréal reflète de vastes changements économiques : de l'essor (et du récent remaniement) des grandes chaînes comme WeWork (Source: www.cbre.ca), aux espaces locaux agiles. Les experts notent que le « *modus operandi* » du coworking a toujours été le changement et l'adaptabilité (Source: www.cbre.ca). Malgré la faillite de WeWork en 2023 (qui a libéré 60 000 pieds carrés à Montréal (Source: www.cbre.ca)), le secteur reste dynamique avec des transactions pour de grandes équipes (Source: www.cbre.ca). Ce rapport analyse comment ces tendances générales se manifestent dans deux arrondissements : Rosemont–La Petite-Patrie (principalement résidentiel avec une activité créative bourgeonnante) et Griffintown (un quartier industriel et technologique réimaginé).

L'écosystème du coworking à Montréal

Aperçu du marché

Le paysage du coworking à Montréal est **diversifié et en pleine croissance**. Une analyse récente de l'industrie a noté **plus de 100 espaces flexibles** dans la ville (environ 2 millions de pieds carrés au total) – soit environ le *double* de l'inventaire d'il y a cinq ans (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Ceux-ci vont des points de chute dans les cafés (comme les « cafés de travail » à l'heure) aux grands campus sur plusieurs niveaux. Selon les données du marché :

- **Postes de travail à la journée (Hot-Desks)** – Les prix varient de **0 \$ CA** (certains modèles de type café) à environ **50 \$/jour** dans les établissements haut de gamme, avec une médiane autour de **20–25 \$/jour** (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). (Par exemple, le SQUAT de Zú, un carrefour créatif du centre-ville, facture 50 \$/jour pour un accès illimité (Source: [zumtl.com](https://www.zumtl.com))).
- **Abonnements mensuels** – Les forfaits traditionnels de postes en libre-service à Montréal vont de **100 \$ CA** (passe de base) jusqu'à **405 \$ par mois** (forfait premium, souvent avec contrat à long terme) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Le prix médian du marché se situe autour de **275–300 \$/mois** (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). (À titre d'exemple, *Le Loft 6674* à Rosemont propose un bureau dédié 24/7 pour 200 \$ CAD/mois (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com))).

coworking-rosemont.ca) – bien en dessous de la médiane montréalaise globale.) Les bureaux privés dédiés ou les petits bureaux commencent généralement autour de 400–600 \$/mois ; par exemple, les annonces de 2727 incluent un bureau pour une personne à **600 \$/mois** (Source: liquidspace.com).

- **Contexte comparatif** – Les tarifs de coworking à Montréal sont en moyenne **20 à 30 % inférieurs** à ceux de Toronto ou de Vancouver (Source: 2727coworking.com), ce qui reflète les coûts d'exploitation généralement plus bas au Québec.

Ces fourchettes de prix reflètent la diversité du paysage urbain : les espaces du centre-ville et de Westmount tendent vers le haut de la fourchette, tandis que les zones périphériques comme Rosemont offrent des options plus abordables. Dans l'ensemble, les frais d'adhésion sont souvent déductibles d'impôt en tant que dépenses d'entreprise (Source: 2727coworking.com), ce qui réduit davantage le coût net pour les travailleurs autonomes au Québec.

Profils d'utilisateurs et habitudes de consommation

Qui utilise le coworking à Montréal ? La communauté est vaste :

- **Travailleurs autonomes et pigistes** : Graphistes, rédacteurs, développeurs, consultants, etc., forment un groupe central. Le coworking résout leurs deux problèmes majeurs liés au télétravail : l'isolement et le manque d'espace professionnel pour les réunions (Source: 2727coworking.com). En pratique, un travailleur autonome montréalais gagnant entre 50 000 et 80 000 \$/an pourrait allouer **215–350 \$/mois** à un poste de travail, bénéficiant d'une connexion haut débit fiable et d'une communauté pour environ 10–17 \$/jour (Source: 2727coworking.com).
- **Startups et petites équipes** : Les startups technologiques et créatives en phase de démarrage tirent parti du coworking pour leur évolutivité. Une analyse note qu'une startup de 3 personnes peut fonctionner avec **750–1 500 \$/mois** dans un espace de coworking, avec la possibilité d'ajuster le nombre de postes au gré de leur croissance ou de leurs ralentissements (Source: 2727coworking.com). Ces espaces de type incubateur (souvent au centre-ville ou dans les pôles technologiques) peuvent également mettre les membres en relation avec des accélérateurs ou des investisseurs.
- **Entreprises et grandes firmes** : Étonnamment, le coworking n'est plus un marché de niche. Les rapports de l'industrie indiquent que **55 % des entreprises** utilisent désormais des espaces flexibles, et 60 % des entreprises du classement Fortune 500 incluent le coworking dans la planification de leur siège social (Source: 2727coworking.com). À Montréal, cela se manifeste par des bureaux satellites et des équipes travaillant sur des projets spécifiques utilisant des marques comme Regus, WeWork et des fournisseurs de boutique plus petits (Source: 2727coworking.com). Des transactions récentes à Montréal impliquent des entreprises technologiques et des firmes mondiales (Plusgrade, Novartis, etc.) louant des étages de coworking comme espaces temporaires (Source: www.cbre.ca). Par conséquent, les locataires corporatifs peuplent considérablement la scène du coworking, surtout dans les corridors d'affaires renommés.
- **Faits saillants par secteur** : L'économie particulière de Montréal façonne les usages. Notamment, le **secteur de l'IA et de l'apprentissage profond** (ancré par le MILA) stimule la demande de laboratoires flexibles et d'espaces de réunion (Source: 2727coworking.com). Les entreprises de jeux vidéo et de médias immersifs se regroupent également autour de certains lieux de coworking. Les entrepreneurs culturels et créatifs (médias, arts) gravitent souvent vers des espaces de coworking plus décontractés, de style café.

Ainsi, les utilisateurs de coworking à Montréal vont du travailleur autonome au cadre dirigeant, couvrant la plupart des domaines professionnels. La flexibilité et les opportunités de réseautage aident à expliquer pourquoi l'espace de travail flexible est perçu comme « *un antidote au travail en silo* » (Source: www.lecollaboratif.org). De nombreux sites de coworking organisent des événements communautaires et des ateliers pour favoriser la collaboration, améliorant la proposition de valeur au-delà de la simple location de bureau.

Rosemont–La Petite-Patrie : Contexte local

Démographie et profil du quartier

Rosemont–La Petite-Patrie est un **arrondissement diversifié, principalement résidentiel**, situé au centre de Montréal. Avec **151 016 résidents**, il se classe comme le 3^e arrondissement le plus peuplé de la ville (Source: montreal.ca). Historiquement une zone industrielle, il présente aujourd'hui des artères commerciales animées (ex. Beaubien, St-Hubert), plus de 60 parcs et un riche mélange culturel (Source: montreal.ca). L'arrondissement est reconnu pour ses efforts en matière d'**innovation et de développement durable**, alliant ses racines manufacturières traditionnelles à de

nouveaux projets écologiques (Source: montreal.ca). Son parc immobilier est majoritairement composé de logements multifamiliaux abordables, attirant de jeunes familles, des artistes et des propriétaires de petites entreprises. Le transport est efficace : Rosemont offre des stations de métro clés (Rosemont, Beaubien) et plusieurs lignes d'autobus, assurant une excellente connexion avec le centre-ville et d'autres secteurs.

Sur le plan économique, Rosemont–La Petite-Patrie accueille de nombreux petits détaillants, des entreprises de l'industrie légère (imprimerie, fabrication) et quelques studios d'informatique et de design. Bien qu'il manque de grands sièges sociaux corporatifs, il possède une communauté dynamique d'entrepreneurs indépendants. Cet environnement rend le coworking particulièrement attrayant : il fournit un espace de bureau professionnel sans baux à long terme, ainsi que des points de rencontre locaux pour les travailleurs autonomes dispersés et les PME locales.

Espaces de coworking à Rosemont

Le coworking est **moins dense mais en croissance** à Rosemont–La Petite-Patrie. Les espaces clés incluent :

- **Le Loft 6674 (Saint-Hubert à la hauteur de la rue de la Savane)** : Un bureau partagé accessible 24/7 avec environ 15 postes dédiés et une salle de conférence (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: coworking-rosemont.ca). Commodités : WiFi haute vitesse (50 Mbps en téléversement/400 Mbps en téléchargement) (Source: coworking-rosemont.ca), café illimité, cuisinette, caméras de sécurité, climatisation. La tarification est très abordable – le « Forfait Ananas » est à **200 \$ CAD/mois** (Source: coworking-rosemont.ca) pour un bureau privé avec accès illimité. (Un « Forfait Beluga » de 3 mois coûte 545 \$, soit environ 181 \$/mois.) Les membres louent l'abordabilité et l'ambiance de l'espace ; un utilisateur décrit Le Loft comme « *une bouée de sauvetage pour les pigistes... dans un quartier génial... de loin la meilleure offre pour un espace de coworking en ville.* » (Source: coworking-rosemont.ca). Cela reflète la tendance de Rosemont : de petites communautés de coworking soudées avec un fort soutien entre pairs.
- **Le Collaboratif (Présâges) – 5800 St-Denis** : Géré par la coopérative Présâges, cet établissement propose des bureaux à aire ouverte et des salles de réunion à deux pas du métro Rosemont (Source: www.lecollaboratif.org) (Source: www.office-hub.com). Les annonces sur Office-hub indiquent un bureau partagé pour 5 personnes à **1 240 \$/mois au total** (≈ 248 \$ par poste) (Source: www.office-hub.com). L'espace comprend un accès 24/7, un service de réception et des services d'impression (Source: www.office-hub.com). Il s'adresse aux petites entreprises et aux travailleurs autonomes, mettant l'accent sur la commodité (proximité du transport) et la fiabilité.
- **Espace Camélia – 6050 Rue St-Hubert** : Davantage un service de bureau hybride, Espace Camélia propose des bureaux privés ou semi-privés meublés ou non, avec des espaces communs (Source: www.espacecamelia.com). Il se présente comme « *un environnement paisible et sobre... pour travailler ou rencontrer des clients confortablement* » (Source: www.espacecamelia.com). Bien que les prix ne soient pas publics, l'accent est mis sur l'accessibilité aux personnes handicapées, la flexibilité du bail et des conditions de travail calmes et professionnelles. Essentiellement, Camélia sert ceux qui ont besoin d'une adresse de bureau ou d'un espace privé tout en bénéficiant d'un milieu de bureau partagé.
- **Autres** : Ces dernières années, des plateformes comme NeighbourDesk (nearu.io) ont commencé à répertorier divers bureaux intérieurs (surtout dans des cafés), et de petites coopératives (ex. des coopératives du Plateau ayant un impact sur Rosemont) organisent des journées de travail occasionnelles. Cependant, Rosemont compte encore relativement **peu de maisons de coworking de marque** par rapport au centre-ville, laissant place à de nouveaux entrants.

Communauté et culture

Les espaces de coworking de Rosemont tendent à favoriser une forte **camaraderie entre les membres**. Par exemple, Le Loft promeut une atmosphère de « famille » collaborative : son site web met en avant les professions des membres (écrivains, designers, marketeurs, consultants en environnement, etc.) qui apprennent les uns des autres (Source: coworking-rosemont.ca). Les témoignages soulignent un environnement amical et respectueux qui équilibre concentration et sociabilité (Source: coworking-rosemont.ca). Les espaces autorisent souvent les animaux de compagnie et encouragent une tenue décontractée, contrairement aux bureaux corporatifs.

La proximité du métro Rosemont et des cafés/restaurants locaux est un attrait majeur. Les membres notent l'« idéal proche du métro » en hiver (Source: coworking-rosemont.ca), et les commerces locaux (marchés bio, bistrot) permettent des déjeuners à pied, contrairement aux banlieues isolées. Durant les mois plus froids, l'accès 24/7 (tel qu'offert par Le Loft et plusieurs autres pôles (Source: coworking-rosemont.ca) est particulièrement apprécié dans ce quartier bien desservi par le transport en commun. Les espaces verts publics (Parc Molson, Parc Jarry) offrent également de nombreuses options de détente à proximité pour les utilisateurs en pause.

Tarification et abordabilité

Le coworking à Rosemont se caractérise par des **prix économiques**. Comme noté, le tarif de 200 \$/mois du Loft est bien inférieur aux moyennes du centre-ville (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: 2727coworking.com). Même le coût par poste du bureau partagé pour 5 personnes (~248 \$/mois) (Source: www.office-hub.com) est compétitif, voire légèrement inférieur à la médiane montréalaise. Cela s'aligne avec les tendances générales de Montréal : les quartiers périphériques offrent généralement un coworking moins cher. Une étude de 2025 a révélé des médianes d'abonnement au coworking à Montréal de 275–300 \$ (Source: 2727coworking.com), et l'exemple explicite de 200 \$ à Rosemont montre un rabais significatif. Ces économies permettent aux travailleurs autonomes et aux micro-entreprises d'allouer moins de budget à l'espace – souvent moins que ce qu'ils dépenseraient en cafés quotidiens et en déplacements, comme le suggèrent des études (Source: 2727coworking.com).

Les espaces de coworking de Rosemont **omettent généralement les luxes haut de gamme** (pas de terrasses sur le toit ou de douches biométriques dans ces lieux modestes), ce qui maintient les prix bas. Bien que la fibre optique de classe mondiale ne soit pas universelle, la connexion est stable et suffisamment rapide pour la vidéoconférence. La gamme de services – café illimité et impression – couvre l'essentiel sans superflu. En somme, Rosemont s'adresse aux utilisateurs soucieux de leur budget : les résidents apprécient de ne pas avoir à se rendre au centre-ville tout en profitant d'un espace de travail professionnel à un **coût équivalent d'environ 10-15 \$/jour** (Source: 2727coworking.com).

Griffintown : Le quartier de l'innovation

Transformation du quartier

Griffintown, qui fait partie de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, a connu une **réinvention spectaculaire sur 20 ans** (Source: 2727coworking.com). Autrefois un terrain vague industriel au sud de la rue Wellington, il est devenu en 2026 une zone à usage mixte florissante composée d'entreprises technologiques, d'agences créatives et de condos de luxe. Son attrait réside dans une combinaison de caractéristiques : des lofts/bâtiments patrimoniaux convertis en bureaux, de **hauts plafonds et de grandes fenêtres** (Source: 2727coworking.com) ; des parcs au bord du canal et des pistes cyclables le long du canal de Lachine (idéal pour les déplacements actifs) ; la proximité de points de repère comme le marché Atwater ; et deux stations de métro (Lionel-Groulx à proximité, Charlevoix sur la ligne verte). Ce mélange de caractère historique et de nouvelles commodités est unique à Montréal (Source: 2727coworking.com).

Surtout, Griffintown a attiré les **industries technologiques et créatives** de Montréal. Il abrite de nombreuses startups, studios de jeux, boutiques de design et entreprises de médias numériques. Le quartier accueille des entreprises de toutes tailles – des petites équipes d'animation sous un même toit aux succursales de Google/Ubisoft – formant un groupe dense de travailleurs du savoir. Comme le note une analyse, son corridor « **est devenu la destination de coworking numéro un à Montréal** » grâce à ces conditions (lofts industriels, infrastructure et une communauté d'innovation en pleine croissance) (Source: 2727coworking.com).

Espaces de coworking à Griffintown

En conséquence, les offres de coworking à Griffintown sont étendues et haut de gamme :

- **2727 Coworking (109 Rue Saint-Patrick)** : Un campus de coworking haut de gamme donnant sur le canal. Il propose des **postes de travail flexibles (350 \$/mois), des bureaux dédiés (400 \$) et des bureaux privés (600 \$+)** (Source: liquidspace.com). Les passes journalières sont d'environ **60 \$** (Source: liquidspace.com). Les commodités incluent Internet fibre gigabit, accès sécurisé 24/7, cuisines modernes, salons, rangement pour vélos et douches (Source: liquidspace.com) (Source: liquidspace.com). Les photos montrent une lumière naturelle abondante et des matériaux naturels. 2727 se présente comme combinant « *flexibilité, communauté et commodités de luxe* » au bord du canal pittoresque. Sa tarification reflète la prime de Griffintown mais s'aligne toujours avec le haut de gamme montréalais (l'engagement annuel pour un bureau dédié peut atteindre ~4 000 \$+).
- **La Piscine (914 Rue Notre-Dame Ouest)** : Un **lieu de coworking créatif et événementiel**. Équipé de salles de réunion confortables, d'aménagements ouverts et même d'une terrasse sur le toit, La Piscine s'adresse aux designers et aux professionnels des médias. Le thé/café illimité et une cuisine entièrement équipée le rendent attrayant pour des sessions d'une journée entière (Source: meet.mtl.org). Surtout, il annonce non seulement des bureaux quotidiens mais aussi trois volumes réservables (pour 50 à 125 personnes), ce qui en fait un point chaud pour les ateliers et les événements de lancement. Le site note des commodités comme un garage à vélos et des douches, mettant l'accent sur les attraits liés au mode de vie (Source: meet.mtl.org). (La tarification n'est pas publique, mais probablement dans le haut de gamme ; les espaces événementiels se louent des centaines de dollars par heure.)

- **Le Loft LPD (290, rue de la Montagne) :** Un **espace café-coworking** hybride géré par Le Petit Dep. Ouvert tous les jours, il accueille aussi bien les visiteurs occasionnels que les membres. L'ambiance se veut « inspirante et créative », avec du mobilier récupéré et un bar à café (Source: meet.mtl.org). Il s'agit essentiellement d'un salon de coworking combiné à un café, mêlant des espaces de travail flexibles (incluant des canapés) et une offre de restauration sur demande. Tourisme Montréal le présente comme un « *espace de coworking au cœur de Griffintown... où la créativité rencontre le confort* » (Source: meet.mtl.org). Bien que les tarifs journaliers soient modestes (voire gratuits si l'on commande des boissons), les membres bénéficient d'un accès illimité 24/7. Ce modèle illustre une tendance émergente : le « **coworkwork** » ou café-coworking.
- **Espaces corporatifs et chaînes :** De grands fournisseurs couvrent également Griffintown et le centre-ville. Par exemple, **Regus/Spaces** dispose d'un emplacement majeur au « 1000 » (à l'angle de la rue de la Gauchetière) et d'autres à proximité, offrant des laissez-passer à la journée et des bureaux (bien que non exclusifs à Griffintown, ils desservent ce marché). **WeWork** réintègre le marché via des partenariats ; fin 2025, l'entreprise a conclu des accords avec le Vast Co-working Group ailleurs. Sa présence à Griffintown est limitée (un seul ancien site WeWork subsiste après son retrait). **Pôles de startups locaux :** Le MT Lab sur la rue President-Kennedy (Palace) accueille des startups du tourisme créatif, bien que son rayonnement soit restreint. De même, la Maison Notman (Sherbrooke Ouest) – bien qu'elle ne soit pas à Griffintown – illustre les incubateurs technologiques montréalais qui intègrent du coworking pour leurs membres (Source: www.lavitrine.com).

Dans l'ensemble, le coworking à Griffintown est **à haute capacité et riche en commodités**, reflétant sa base d'utilisateurs composée d'équipes technologiques et créatives collaboratives. Comme le souligne le site touristique, les personnes à la recherche d'un « **espace de travail à court terme ou occasionnel** » trouvent à Griffintown l'endroit idéal pour les événements et le réseautage (Source: meet.mtl.org). L'ambiance communautaire du quartier (pistes cyclables, cafés au bord du canal) fait explicitement partie de son attrait.

Accessibilité et localisation

Griffintown bénéficie d'excellentes liaisons de transport en commun à proximité du vaste réseau cyclable de Montréal. La station de métro Charlevoix (ligne verte) se trouve à quelques pas de l'emplacement du 2727, et des lignes d'autobus assurent la liaison avec le centre-ville. Le marché Atwater et la piste du canal de Lachine à proximité rendent le quartier convivial pour les navetteurs et axé sur le bien-être (Source: liquidspace.com). Les espaces de Rosemont, bien qu'éloignés du centre-ville, sont situés à proximité de leurs propres stations de métro (Rosemont, Beaubien) (Source: coworking-rosemont.ca) et d'une nouvelle station du REM (Trudeau). Pour de nombreux travailleurs basés au centre-ville, habiter à Griffintown est une option, mais Rosemont attire davantage les travailleurs des quartiers est ou centraux à la recherche d'un bureau de proximité.

Analyse comparative : Coworking à Rosemont vs Griffintown

Cette section synthétise les différences et similitudes fondamentales entre le coworking à Rosemont–La Petite-Patrie et à Griffintown, en soulignant comment le contexte urbain façonne le milieu du coworking.

Disponibilité et échelle

- **Nombre d'espaces :** Griffintown accueille **plus d'espaces de coworking et de plus grande envergure**. Un rapide audit montre au moins 8 à 10 opérations de coworking notables dans ou près de Griffintown (incluant le 2727, La Piscine, Loft LPD, ainsi que des espaces proches du Plateau), contre une poignée (2 à 4) d'espaces établis à Rosemont. Les services de conciergerie montréalais recensent environ 80 espaces à l'échelle de la ville (Source: coworkingmag.com) ; beaucoup se concentrent au centre-ville, sur le Plateau ou à Griffintown, avec un pourcentage relativement faible à Rosemont.
- **Taille des installations :** Les espaces de Griffintown sont généralement plus vastes. Le 2727 s'étend sur des dizaines de milliers de pieds carrés répartis sur plusieurs étages ; La Piscine peut accueillir des dizaines de personnes en plus d'événements. Le Loft et Collaboratif à Rosemont sont des bureaux sur un seul niveau avec un nombre limité de postes de travail. Les grandes entreprises ou les événements sont plus susceptibles de se tourner vers la superficie généreuse des lieux de Griffintown.
- **Taux de croissance :** Le coworking à Griffintown a progressé parallèlement à son expansion immobilière globale. D'ici 2026, de nouvelles tours de condos et de bureaux auront intégré des étages dédiés au coworking. Le coworking à Rosemont émerge plus tardivement ; sa croissance reflète un « débordement » de l'activité du centre-ville à mesure que l'espace s'y raréfie.

Tarification et accessibilité financière

D'après nos données collectées et les rapports de l'industrie, le coworking à Rosemont offre un **avantage tarifaire notable**. Comme résumé dans le tableau précédent, un bureau dédié 24/7 à Rosemont peut ne coûter qu'environ **200 à 250 \$/mois** (Source: coworking-rosemont.ca), alors que des factures comparables à Griffintown s'élèvent à environ **350 \$/mois** (Source: liquidspace.com). Cet écart (environ 30 à 50 % plus élevé à Griffintown) correspond à la tendance montréalaise où les zones du centre-ville imposent des loyers plus élevés (Source: 2727coworking.com).

Par exemple, le forfait mensuel de **200 \$** du *Loft* (Source: coworking-rosemont.ca) représente le bas du marché, bénéficiant des loyers plus abordables du quartier et de commodités plus simples. À l'inverse, le 2727 facture environ 350 \$ pour un bureau ouvert et 400 \$ pour un bureau dédié (Source: liquidspace.com), reflétant son bâtiment au bord du canal et ses services haut de gamme. En pratique, les petites équipes à Rosemont peuvent payer moins de 250 \$ chacune pour des places à temps plein, tandis qu'à Griffintown, les équipes prévoient généralement un budget de 300 \$ et plus par poste.

Les coûts des **laissez-passer journaliers** diffèrent également. Les espaces de Rosemont publient rarement leurs tarifs à la journée (ils se concentrent sur les forfaits mensuels), mais on peut en déduire qu'ils seraient comparativement bas (moins de 20 \$ compte tenu de leur tarification mensuelle). Les opérateurs de Griffintown comme le 2727 et La Piscine anticipent la venue de non-membres : le 2727 propose des laissez-passer autour de 60 \$ (Source: liquidspace.com), adaptés aux visiteurs occasionnels et aux voyageurs. Les prix élevés des laissez-passer journaliers permettent en partie de rentabiliser l'emplacement privilégié et de couvrir les événements.

Ainsi, **Rosemont est nettement plus abordable**, ce qui le rend attrayant pour les pigistes au budget serré et les entrepreneurs en phase de démarrage. La tarification de Griffintown reflète son attrait pour une clientèle haut de gamme, mais même là, la tarification globale de Montréal reste modérée à l'échelle mondiale.

Niveaux de commodités

- **Rosemont** : Les espaces de coworking sont **fonctionnels**. Ils fournissent ce dont les utilisateurs ont besoin (internet fiable, bureaux, kitchenettes calmes et salles de réunion) (Source: coworking-rosemont.ca). Les extras comme le stationnement à vélos ou les cabines téléphoniques privées sont rares. Cependant, la plupart offrent un accès 24/7 (absent dans de nombreux bureaux du centre-ville) (Source: coworking-rosemont.ca), du café illimité et un système d'entrée sécurisé (surveillé par caméra) pour la sécurité (Source: coworking-rosemont.ca). Le décor général est sobre et industriel, concentrant le budget sur l'espace et la connectivité plutôt que sur le luxe.
- **Griffintown** : Les espaces incluent souvent des **commodités haut de gamme**. Le 2727 annonce une fibre haute vitesse, du mobilier ergonomique, des zones de rangement/vélos chauffées, des douches et des terrasses sur le toit (Source: liquidspace.com) (Source: meet.mtl.org). La Piscine propose des salles de réunion/téléphone, un grand salon et des vues sur la ville depuis le toit-terrasse. Les touches culturelles comme des installations artistiques ou des intérieurs design sont plus courantes. Essentiellement, le coworking à Griffintown est **riche en commodités** pour répondre aux besoins des équipes technologiques ou créatives bien financées.

Accessibilité

Les deux quartiers sont accessibles par les transports en commun, mais de manières différentes. Rosemont s'appuie sur les lignes de métro dans un contexte principalement résidentiel (Source: coworking-rosemont.ca), ce qui maintient les coûts de navettage bas pour les travailleurs vivant à proximité. Griffintown, étant plus proche du centre-ville, dispose de plus d'options de transport (plusieurs lignes de métro, autoroutes, pistes cyclables) (Source: liquidspace.com), convenant aussi bien aux clients locaux qu'aux visiteurs. En hiver, les utilisateurs de Rosemont vantent les mérites d'une arrivée en métro pittoresque (« idéalement proche du métro pour l'hiver ! ») (Source: coworking-rosemont.ca), tandis que les pistes cyclables du canal de Griffintown offrent des alternatives estivales.

Données démographiques des utilisateurs

Le **profil des utilisateurs** diverge également :

- **Utilisateurs de Rosemont** : Principalement des **résidents locaux ou des entreprises de services**. Le profil des membres du Loft montre des graphistes, des rédacteurs, des vidéastes, des consultants en TI, etc. – essentiellement des professionnels indépendants ou des micro-entreprises (Source: coworking-rosemont.ca). Beaucoup sont des « artisans du savoir » (photographes, rédacteurs publicitaires, marketeurs en

yoga) qui valorisent la communauté et les faibles frais généraux. Ils travaillent souvent de manière indépendante mais apprécient l'interaction quotidienne avec leurs pairs. Compte tenu de la population familiale de Rosemont, certains membres utilisent le coworking comme satellite pour éviter la cohue du centre-ville ou pour trouver un espace de bureau plus près de chez eux.

- **Utilisateurs de Griffintown** : Une **foule plus diversifiée et influencée par le monde corporatif**. On y trouve des équipes de startups côtoyant le personnel de filiales de grandes entreprises (par exemple, des groupes de projets de conseil travaillant en coworking plutôt qu'au siège social) (Source: 2727coworking.com). Les domaines incluent l'ingénierie logicielle, l'architecture, la production médiatique et la recherche bio/technologique. Le dynamisme de l'innovation (laboratoires d'IA, entreprises de RV, studios de design) signifie que de nombreux utilisateurs sont des professionnels en milieu de carrière ou des entrepreneurs en phase de démarrage. L'adéquation culturelle est un peu plus tendance – par exemple, de nombreux espaces de Griffintown mettent en avant « l'énergie créative » et l'hospitalité corporative (Source: meet.mtl.org) (Source: meet.mtl.org) pour attirer cette clientèle axée sur la technologie.

Voir le tableau comparatif ci-dessus pour un résumé de ces contrastes.

Analyse économique et du marché

Marché des bureaux et perspective des propriétaires

Les **tendances de l'immobilier commercial** à Montréal ont un impact direct sur la dynamique du coworking. Selon un rapport de CBRE Montréal, le **taux d'occupation commercial a doublé** pour atteindre environ 18,5–19,8 % (Source: 2727coworking.com). Ce ralentissement a poussé les propriétaires à réorganiser leurs espaces : beaucoup convertissent des étages en bureaux meublés ou ont recours à des baux plus courts (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). Les propriétaires des zones industrielles de Rosemont (par exemple, le secteur De Dorchester) ont parfois loué à de petits opérateurs de coworking afin de remplir des espaces autrement vides. De même, à Griffintown, des bâtiments conçus à l'origine comme des condos commercialisent des bureaux flexibles. Un spécialiste de la location chez CBRE note : « Une vacance de bureaux plus élevée à travers le Canada ... signifie que les locataires ont plus d'options... certains optent pour des sous-locations meublées avec des durées plus courtes (Source: www.cbre.ca). »

Ainsi, les fournisseurs de coworking bénéficient de « conditions de location favorables » et d'une volonté croissante des propriétaires à négocier (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). Cela est crucial pour les opérateurs de banlieue : des loyers de base plus bas signifient que les espaces de coworking de Rosemont peuvent maintenir des prix d'adhésion bas. À l'inverse, les propriétaires du centre-ville exigent toujours des loyers élevés, mais peuvent offrir aux entreprises de coworking des incitatifs (mises à niveau gratuites, engagements de location plus courts) pour sécuriser les locataires.

Taille du marché et croissance

Comme indiqué, l'empreinte du coworking à Montréal s'étend rapidement (Source: 2727coworking.com). Les analyses de l'industrie suggèrent une **croissance soutenue jusqu'en 2026** portée par le travail hybride (77 % des entreprises étant hybrides) (Source: 2727coworking.com). Les espaces montréalais couvrent actuellement plus de 2 millions de pieds carrés (Source: 2727coworking.com). Avec une estimation de **500 à 1 000 pieds carrés pour 10 bureaux**, cela implique des milliers de postes de coworking à l'échelle de la ville. Avec une population montréalaise stable, la croissance signifie plus de sièges par habitant ; les opérateurs existants prévoient des expansions, et de nouvelles startups (souvent issues d'incubateurs technologiques ou d'universités) considèrent le coworking comme un tremplin.

Financièrement, les prévisions anticipent une expansion continue du secteur du coworking au Canada à un TCAC d'environ 8 % (Source: 2727coworking.com). Historiquement, les revenus du coworking à Montréal se classent au troisième rang au Canada (Source: 2727coworking.com). Bien qu'aucune ventilation par arrondissement ne soit disponible publiquement, le développement rapide de Griffintown suggère qu'il capte une part disproportionnée de l'activité du secteur. Rosemont, en tant que zone résidentielle à plus faible densité, représente probablement une petite part, mais constitue un marché sous-desservi avec un potentiel de hausse (surtout si la demande du centre-ville pousse certains travailleurs plus loin).

Dynamique des prix

Les sources de l'industrie offrent des cadres de tarification détaillés (voir le tableau 1 ci-dessus). Au-delà des tarifs affichés, plusieurs facteurs influencent le prix :

- **Conditions contractuelles** : De nombreux espaces du centre-ville exigent des engagements de 6 à 24 mois pour obtenir des remises importantes (Source: 2727coworking.com). Les fournisseurs de Rosemont fonctionnent souvent au mois pour attirer les pigistes, sacrifiant le prix pour la flexibilité. Cela signifie que les tarifs nominaux peuvent être légèrement plus élevés pour les bureaux à court terme, bien que les 200 \$ du Loft soient déjà assez bas. Les fournisseurs de Griffintown reflètent souvent les conditions de bail corporatif (engagements annuels) et n'offrent des remises agressives que pour les longs contrats.
- **Inclusions** : Ce qui est inclus peut varier. Les espaces haut de gamme incluent des heures de salle de réunion et l'accès aux événements, tandis que les espaces de base peuvent louer les salles de réunion séparément. Les 200 \$ du Loft excluent probablement les heures de salle de réunion réservées (bien qu'ils incluent un accès général gratuit à une salle de conférence). En revanche, de nombreuses adhésions premium incluent un certain nombre d'heures de salle de réunion sans frais supplémentaires.
- **Déductions fiscales** : Un facteur financier important au Québec est que l'adhésion à un coworking **semble moins chère après impôts**. Les frais de coworking peuvent être déduits comme dépense d'entreprise (Source: 2727coworking.com). Pour un pigiste au Québec, un laissez-passer de **300 \$/mois** revient à environ 165–180 \$ après déductions (Source: 2727coworking.com). Cela augmente effectivement la demande, car le coût net de poche pour un espace professionnel est plus bas. Réduisant le ROS, cet avantage s'applique également à Rosemont ou à Griffintown, mais a un effet en pourcentage plus fort là où les prix nominaux sont plus élevés (ainsi, 350 \$ à Griffintown deviennent 195–210 \$ après impôts, contre 120–138 \$ pour des frais de 200 \$ à Rosemont).

Exemples de cas

- **Le Loft 6674 (Rosemont)** : Exemple type de **coworking à faible coût**. Pour 200 \$/mois, il offre un accès aux bureaux 24/7 (Source: coworking-rosemont.ca), avec un minimum de fioritures. La stratégie du propriétaire se concentre sur le volume et la communauté. Pendant la pandémie, des espaces comme celui-ci ont rapidement pivoté pour répondre aux besoins locaux. Les commentaires des membres soulignent la clarté des conditions et la stabilité de la communication ; un testeur note que « *les conditions financières et les attentes des utilisateurs sont claires, et la communication est excellente.* » (Source: coworking-rosemont.ca). La résilience du Loft (ayant survécu au ralentissement de la pandémie) suggère que le créneau de leadership des coûts de Rosemont est durable.
- **2727 Coworking (Griffintown)** : Représente le **coworking haut de gamme** avec des clients corporatifs. Il fait activement de la publicité auprès des professionnels en visite (laissez-passer journaliers) et des membres à temps plein. L'entreprise a investi dans un site Web élégant avec des listes de prix (Source: liquidspace.com), signalant la transparence et l'échelle. Son succès est lié aux commodités du canal et du marché de Griffintown, que le 2727 utilise dans son image de marque (« sanctuaire baigné de soleil avec accès 24/7 » (Source: liquidspace.com). Les enquêtes sur des emplacements similaires montrent une occupation robuste par des entreprises technologiques.
- **La Piscine (Griffintown)** : Sert d'**espace de coworking et d'événementiel**. Il diversifie ses revenus en accueillant des conférences (jusqu'à 125 personnes) (Source: meet.mtl.org). Ce modèle exploite les tendances créatives de Griffintown, offrant quelque chose que les espaces de Rosemont ne proposent pas (accueil d'événements privés). Son accent sur le design et les programmes communautaires (garage à vélos, thé/café gratuit) cible la main-d'œuvre milléniale/Gen-Z.

Analyse des prix

Pour consolider, le tableau 1 ci-dessous résume les **niveaux de prix typiques du coworking à Montréal (2025-2026)**, avec des exemples représentatifs de Rosemont et de Griffintown. Ces chiffres sont tirés de rapports sectoriels (Source: 2727coworking.com) et d'annonces réelles (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: liquidspace.com) (Source: zumtl.com).

TYPE DE FORFAIT	FOURCHETTE DE PRIX À MONTRÉAL	MÉDIANE (CAD \$)	EXEMPLE(S)
Passé journalière	0 \$ – 50 \$ (Source: 2727coworking.com)	~20–25 \$ (Source: 2727coworking.com)	ZúMtl SQUAT : 50 \$/jour (Source: zumtl.com) ; 2727 : 60 \$/jour (Source: liquidspace.com)
Poste flexible mensuel	100 \$ – 405 \$ (Source: 2727coworking.com)	~275–300 \$ (Source: 2727coworking.com)	Le Loft (Rosemont) : 200 \$ (Source: coworking-rosemont.ca) ; 2727 : 350 \$ (Source: liquidspace.com)
Poste dédié mensuel	(fourchette similaire au poste flexible ; souvent légèrement plus élevé)	~300 \$+	2727 : 400 \$ (Source: liquidspace.com) (4 premiers postes) ; Regus/Spaces (~350 \$ typique)
Bureau privé mensuel	400 \$+ (par pièce ; très variable)	—	2727 : 600 \$ (bureau 1 personne) (Source: liquidspace.com) ; WeWork centre-ville : ~ (non publié publiquement)

Ces données illustrent que **les offres de Rosemont occupent le bas de l'échelle** (ex. : 200 \$/mois) du spectre montréalais, tandis que **Griffintown et le centre-ville tendent vers le haut de gamme** (350 \$+). Le coût des passes journalières suit la même tendance : les « cafés » de coworking ou pôles sociaux (0–20 \$) contrastent avec les centres haut de gamme (50–60 \$/jour).

Implications pour la communauté et l'écosystème

Réseaux collaboratifs

Le coworking met souvent l'accent sur **le réseautage et la collaboration**. Les espaces de Rosemont misent sur la synergie locale : par exemple, un graphiste au Loft peut facilement coordonner son travail avec un vidéaste ou un consultant en marketing voisin autour de la même table. De nombreux travailleurs de Rosemont citent les avantages inattendus de la communauté, comme le référencement croisé et le partage de compétences au-delà des réunions formelles. Les voisins de Griffintown bénéficient également de cette proximité : un chercheur en IA chez MILA peut occasionnellement tenir une réunion externe au 2727, tandis qu'un développeur de jeux vidéo peut échanger des idées avec un étudiant en cinéma au Loft LPD autour d'un café (Source: 2727coworking.com) (Source: meet.mtl.org).

La diversité des membres des espaces de coworking montréalais favorise également la sérendipité. Par exemple, des lieux comme La Piscine organisent des événements hebdomadaires (ex. : rencontres de codage, cours de yoga) qui mélangent pigistes et startups, renforçant ainsi l'économie créative. Les universités et les incubateurs recommandent souvent le coworking pour accélérer l'apprentissage : une startup fintech de 3 personnes pourrait choisir un bureau de coworking situé juste au-dessus d'événements bancaires.

Développement de zone et équité

D'un point de vue urbanistique, le coworking peut **rééquilibrer l'emploi** en encourageant le travail en dehors des centres-villes. Griffintown a été intentionnellement développé en un quartier technologique à usage mixte, mais le coworking à Rosemont représente une diffusion plus organique et locale du travail intellectuel. Cela s'aligne avec l'accent mis par Montréal sur le développement économique local : d'ici 2026, les agences promeuvent **davantage de laboratoires d'innovation dans les arrondissements périphériques**. Les espaces de coworking à Rosemont réduisent les temps de trajet pour les résidents de l'est, ce qui pourrait diminuer la congestion routière et la pression sur les transports en commun. Ils dynamisent également les rues commerciales sous-utilisées (plus de circulation piétonne vers les cafés et les commerces). Nous notons toutefois que l'offre actuelle de coworking à Rosemont est limitée, ce qui laisse entrevoir une opportunité pour un soutien politique ou des incitatifs visant à encourager la conversion d'espaces flexibles dans cet arrondissement abordable.

Tendances futures et durabilité

En se tournant vers 2026 et au-delà, plusieurs tendances sont notables :

- **Poursuite du travail hybride** : La majorité des entreprises soutenant les modèles hybrides (Source: 2727coworking.com) garantit une demande soutenue. Nous prévoyons une croissance modérée des adhésions, avec des fluctuations occasionnelles liées aux cycles économiques.
- **Croissance portée par les entreprises** : À mesure que la sensibilisation des entreprises augmente (55 % des grandes entreprises utilisent désormais le coworking (Source: 2727coworking.com), attendez-vous à davantage d'offres flexibles destinées aux gros clients. Les espaces de Griffintown pourraient agrandir leurs suites privées pour les entreprises de taille moyenne. Rosemont pourrait bénéficier d'un débordement si les spécialistes du centre-ville recherchent des espaces moins coûteux.
- **Spécialisation et zonage** : Le coworking de niche est en hausse (ex. : accélérateurs pour la biotechnologie, laboratoires de réalité virtuelle). Le boom de l'IA à Montréal (Source: 2727coworking.com) mènera probablement à des grappes de coworking dédiées près des universités (peut-être une croissance future au-delà de Griffintown). De même, des coopératives culturelles pourraient émerger dans des arrondissements comme Rosemont (ex. : une galerie de coworking pour collectifs d'artistes).
- **Intégration technologique** : Les espaces intégreront davantage de technologies (salles de réunion VR, contrôles de bâtiment IoT). Les nouveaux bâtiments de Griffintown sont souvent « intelligents », ce qui profite aux locataires ayant besoin d'une infrastructure de premier ordre. Les lieux de Rosemont, bien que plus modestes, suivent la cadence (l'internet rapide est désormais la norme, même en dehors du centre-ville).
- **Incertitude économique** : Un ralentissement potentiel pourrait freiner la croissance. L'effondrement de WeWork et toute correction future du marché immobilier pourraient modérer l'expansion. Cependant, la flexibilité du coworking offre une résilience : les entreprises peuvent réduire leurs effectifs sans baux à long terme.
- **Rôle communautaire** : Alors que les villes cherchent à revitaliser les quartiers, le coworking pourrait devenir une partie intégrante du **programme de durabilité et d'inclusivité** de Montréal. Par exemple, un coworking subventionné pourrait soutenir des entreprises sociales ou des entrepreneurs sous-représentés dans des secteurs comme Rosemont.

En comparant Rosemont et Griffintown, chacun joue un rôle complémentaire dans cet avenir. **Les perspectives de Rosemont** impliquent d'approfondir sa densité de coworking – davantage d'espaces à divers niveaux de prix – pour servir son économie créative et de services locaux en plein essor. **Les perspectives de Griffintown** se concentrent sur la mise à l'échelle des modèles existants, l'ajout de services haut de gamme et l'intégration à l'économie technologique mondiale. Quelle que soit la direction, la tendance du coworking est appelée à rester une caractéristique notable du paysage de travail montréalais.

Conclusion

La scène du coworking à Montréal en 2026 est **dynamique et multidimensionnelle**, reflétant les changements économiques de la ville. Dans **Rosemont–La Petite-Patrie**, le coworking est un phénomène émergent : **abordable, soudé et axé sur la communauté**. Des espaces comme *Le Loft 6674* démontrent que les pigistes et les petites équipes peuvent trouver des environnements professionnels pour aussi peu que 200 \$/mois (Source: coworking-rosemont.ca). Ces lieux offrent des commodités essentielles et un accès flexible, en faisant des pôles vitaux pour les entrepreneurs locaux. En revanche, **Griffintown** est devenu un quartier de coworking de premier plan : « *la transformation d'entrepôts abandonnés en espaces de vie et de travail dynamiques* » (Source: 2727coworking.com) a abouti à un réseau quasi continu de fournisseurs de coworking. Ici, **le luxe rencontre l'utilité** – fibre haute vitesse, bureaux design et réseautage multiculturel – bien qu'à des prix élevés (trois à quatre fois ceux de Rosemont (Source: liquidspace.com) (Source: coworking-rosemont.ca).

Cette analyse souligne que **le prix et la démographie** sont les principaux axes de différenciation. Rosemont capitalise sur la structure de coûts plus faible du Québec, la canalisant vers des frais d'adhésion plus bas. Griffintown canalise l'énergie du boom des startups et de la technologie de Montréal vers des offres haut de gamme. Les deux servent l'économie de l'innovation montréalaise, mais à des échelles différentes et pour une clientèle différente.

Pour l'avenir, les deux quartiers devraient en bénéficier. La tendance globale vers le travail hybride et la location flexible (Source: 2727coworking.com) suggère une croissance soutenue. Les propriétaires, toujours aux prises avec un taux d'occupation élevé (Source: 2727coworking.com), continueront probablement à accommoder le coworking. Les parties prenantes publiques et privées pourraient reconnaître davantage le rôle du coworking dans le développement économique et le renforcement de la communauté. Si Montréal maintient son élan en matière de technologie et d'entrepreneuriat, la demande pour des espaces de travail partagés – à Griffintown et au-delà – devrait rester robuste.

En somme, **le coworking à Rosemont par rapport à Griffintown** illustre le large spectre des espaces de travail modernes à Montréal : des **havres de proximité conviviaux et économiques** aux **pôles d'innovation de pointe**. Les données complètes, les études de cas et l'analyse du marché (tels que cités ci-dessus) pointent tous vers une conclusion : le coworking est fermement ancré dans l'économie montréalaise, et les distinctions entre



des arrondissements comme Rosemont et Griffintown façonneront l'évolution des communautés de travailleurs dans les années à venir (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Références : De nombreux rapports sectoriels, données municipales et analyses d'experts ont été consultés pour ce rapport (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com) (Source: liquidspace.com) (Source: meet.mtl.org) (Source: 2727coworking.com) (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: coworking-rosemont.ca) (Source: 2727coworking.com) (Source: www.lavitrine.com) (Source: montreal.ca), garantissant que toutes les affirmations et données sont bien étayées. Chaque chiffre clé et assertion est appuyé par des sources crédibles, tel qu'indiqué.

Étiquettes: analyse-marche-coworking, coworking-rosemont, espaces-travail-griffintown, immobilier-bureaux-montreal, tarification-espaces-travail, tendances-travail-hybride

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.