



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Bureau privé ou bureau en espace de coworking à Montréal : comparaison des coûts et implications pratiques

Find a practical home for your work at 2727 Coworking in Montreal. Explore private offices, day workspaces and meeting rooms, plus business-address and virtual-mailbox services for your company.

Publié par 2727 Coworking · 2025-05-28 · espace-bureau-montreal · cout-bureau-prive · coworking-montreal · comparaison-baux-bureaux · couts-entreprise-montreal · travailleur-autonome-montreal · petite-entreprise-montreal · couts-location-bureaux

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/bureau-prive-vs-coworking-montreal-couts-implications>

Dans cet article

1. Bureau privé ou bureau en espace de coworking à Montréal : comparaison des coûts et implications pratiques
2. Coûts d'installation initiaux
3. Coûts mensuels récurrents
4. Prix typiques des bureaux privés en coworking à Montréal (2024–2025)
5. Contexte du marché immobilier à Montréal (2024–2025)
6. Souplesse, modalités des baux et coûts de départ
7. Bilan coûts-avantages et considérations sur le seuil de rentabilité
8. Conclusion
9. Sources

Bureau privé ou bureau en espace de coworking à Montréal : comparaison des coûts et implications pratiques

Louer son propre bureau privé et louer un bureau privé dans un espace de coworking sont deux approches très différentes, chacune ayant sa structure de coûts et ses considérations pratiques. Ce rapport approfondi compare ces options pour les propriétaires de petites entreprises, les entrepreneurs et les travailleurs autonomes de Montréal. Nous examinerons les coûts d'installation initiaux, les dépenses mensuelles récurrentes, les prix typiques à Montréal (y compris les données de grands fournisseurs d'espaces de

coworking), les commodités incluses, le contexte immobilier local de 2024–2025, ainsi que la souplesse et les modalités de résiliation de chaque option. Des données et des exemples illustrent les comparaisons de coûts et les seuils de rentabilité possibles.

Coûts d'installation initiaux

L'une des principales différences entre la location traditionnelle d'un bureau privé et celle d'un bureau privé en coworking est **l'investissement initial requis**.

Installation d'un bureau privé traditionnel

Louer un espace de bureau indépendant (à l'extérieur d'un centre de coworking avec services) entraîne généralement **des coûts initiaux importants** :

- **Dépôts de garantie et frais juridiques** : Les propriétaires exigent habituellement un dépôt de garantie à la signature, souvent équivalent à 1–3 mois de loyer. Par exemple, les baux commerciaux prévoient couramment **un dépôt de garantie de 2–3 mois de loyer, payable d'avance** thehubcoworks.com. Si votre loyer mensuel est de 1 000 \$, cela pourrait immobiliser 2 000–3 000 \$ en dépôt (remboursable à la fin du bail si les obligations sont respectées). Vous pourriez aussi payer des frais juridiques ou de courtage pendant la négociation du bail.
- **Aménagement et décoration du bureau** : Si le local nécessite des modifications (peinture, cloisons, affichage), ces améliorations sont souvent à votre charge, à moins que le local soit clé en main. Les petites entreprises choisissent souvent des bureaux déjà aménagés pour éviter de grands travaux, mais même une personnalisation mineure coûte de l'argent. **L'aménagement d'un petit bureau peut coûter d'environ 1 000 \$ à 10 000 \$ ou plus**, selon l'ampleur des modifications et la décoration officeinamerica.com. Il peut s'agir aussi bien d'installer des serrures ou de l'affichage que de rafraîchir la peinture ou de faire de petites rénovations.
- **Mobilier et équipement** : Contrairement à un bureau en coworking, un local privé loué est livré vide. Vous devez y installer des bureaux, des chaises, du rangement et de l'équipement. Le mobilier de bureau de qualité peut coûter cher : une entreprise canadienne d'aménagement de bureaux estime qu'il faut **prévoir environ 1 800–5 000 \$ par poste de travail** pour le mobilier, selon la qualité et les besoins de rangement officeinteriors.ca. Un petit bureau de 4 personnes pourrait facilement nécessiter quelques milliers de dollars de mobilier acheté neuf. Même les options économiques, comme des bureaux et des chaises de base provenant de détaillants à bas prix ou achetés d'occasion, coûteront probablement plusieurs centaines de dollars par personne. Vous pourriez aussi devoir acheter dès le départ des téléphones, une imprimante et d'autres appareils de bureau.
- **Mise en place des services publics et de l'informatique** : Au départ, vous devrez obtenir un service Internet, ce qui implique souvent de signer un contrat avec un fournisseur et possiblement de payer des frais d'installation. Avec un bail traditionnel, vous pourriez aussi devoir ouvrir des comptes d'électricité, de chauffage ou d'eau si ces services sont facturés séparément au compteur. Par exemple, l'installation d'une connexion Internet de qualité professionnelle pourrait entraîner des frais ponctuels, et vous

devrez acheter du matériel réseau (routeur, commutateurs) s'il n'est pas fourni. Ces coûts d'installation sont relativement faibles par rapport au mobilier ou au dépôt, mais ils alourdissent tout de même la facture initiale.

Bref, **installer un bureau privé exige un investissement appréciable avant même de pouvoir**

commencer à y travailler. Ces dépenses initiales offrent des avantages à long terme : le mobilier demeure un actif et les dépôts peuvent être remboursés. Elles peuvent toutefois peser sur les liquidités d'une jeune entreprise. Une analyse de 2024 résumait la situation ainsi : pour les petits bureaux dans les villes de moindre taille, les dépôts de loyer et l'installation peuvent être peu coûteux, mais les coûts augmentent fortement dans les grandes villes — *“a small office [lease] can cost \$500–\$1,500 per month in a smaller city (or ~\$5,000 in a large city), plus utilities \$100–\$300, and initial office setup ranging from \$1,000 up to \$10,000”*

officeinamerica.com. À Montréal, les coûts initiaux dépendront du local et du propriétaire, mais vous devriez prévoir plusieurs milliers de dollars en dépôts et en frais d'installation pour louer un bureau privé.

Installation d'un bureau privé en coworking

Choisir un bureau privé **dans un espace de coworking**, comme WeWork, Regus, Spaces ou un espace de coworking local, réduit considérablement les coûts d'installation initiaux :

- **Dépôt de garantie et frais** : Les fournisseurs d'espaces de coworking exigent généralement aussi un dépôt, mais celui-ci se limite habituellement aux frais d'un mois ou moins. Il n'y a pas de bail complexe à signer : il s'agit souvent d'une simple entente d'adhésion. Par exemple, si votre abonnement à un bureau privé coûte 1 000 \$ par mois, vous pourriez verser un dépôt remboursable de 1 000 \$ et payer le premier mois d'avance. Il n'y a généralement **aucuns frais juridiques ni commissions de courtage**, puisqu'il ne s'agit pas d'un bail traditionnel.
- **Aucun aménagement nécessaire** : Le bureau est **entièrement aménagé et prêt à utiliser**. Vous n'avez pas à peindre les murs ni à installer des équipements fixes; les bureaux en coworking sont livrés clé en main et aménagés par des professionnels. L'ajout de votre image de marque, comme le logo de votre entreprise sur la porte, est facultatif et se fait souvent simplement, à l'aide d'affiches ou d'autocollants, puisque vous ne pouvez pas modifier la structure du local.
- **Mobilier inclus** : L'une des plus grandes économies au démarrage vient du fait que **le mobilier est fourni par l'exploitant de l'espace de coworking**. Votre bureau privé comprend des bureaux de travail, des chaises et, souvent, des classeurs verrouillables ou des étagères adaptés à la taille de l'équipe. WeWork, par exemple, décrit ses bureaux de Montréal comme des *“fully furnished spaces”* wework.com. Regus fournit également du *“ergonomic furniture”* dans chaque bureau regus.com. Vous **n'avez donc pas à acheter de bureaux ni de chaises**, sauf pour l'équipement spécialisé que vous souhaitez personnellement, comme un écran supplémentaire ou une chaise ergonomique de meilleure qualité.
- **Infrastructure informatique prête** : Internet haute vitesse est disponible dès le premier jour. Vous n'avez pas à vous abonner auprès d'un fournisseur ni à configurer un routeur : la connexion Internet et le Wi-Fi de l'espace de coworking sont accessibles, habituellement inclus dans le prix. De nombreux

bureaux en coworking offrent aussi des cabines téléphoniques ou des téléphones VoIP au besoin. Bref, **l'installation informatique est immédiate** : connectez votre portable au Wi-Fi et vous pouvez commencer. Par exemple, les bureaux WeWork comprennent le “fast Wi-Fi” et même du soutien informatique parmi leurs commodités [wework.com](https://www.wework.com).

- **Aucun service à engager au départ** : Avec un bureau avec services, vous n'avez pas à organiser l'entretien ménager ni à négocier des contrats d'entretien dès le départ : ces services sont pris en charge par le fournisseur, comme nous le verrons plus loin. Vous économisez ainsi le temps et les éventuels paiements initiaux associés à la recherche de services de nettoyage ou d'entretien.

Dans l'ensemble, les dépenses initiales pour commencer à utiliser un bureau privé en coworking sont minimales : généralement, seulement le loyer du premier mois et un dépôt. **Il n'y a pas d'importante dépense en immobilisations pour du mobilier ou des rénovations**. Le coworking est donc très attrayant pour les nouvelles entreprises en démarrage et les professionnels indépendants qui ne souhaitent pas immobiliser de l'argent dans une infrastructure de bureau. Comme le formule un fournisseur d'espaces de coworking, **“coworking spaces provide all the office essentials without the financial burden”** au départ thehubcoworks.com. Essentiellement, le coworking permet de **payer au fur et à mesure** pour un espace de bureau, avec des frais d'installation négligeables, tandis qu'un bail privé exige un investissement initial plus élevé en échange d'un plus grand contrôle sur le local.

Coûts mensuels récurrents

Une fois installé, vous devrez assumer des coûts récurrents pour utiliser et entretenir le bureau. Nous comparons ici les **dépenses mensuelles** d'un bureau privé traditionnel et d'un bureau privé en coworking à Montréal.

Loyer et coûts de l'espace

Le calcul du loyer diffère entre les deux modèles :

- **Loyer d'un bureau privé sous bail** : À Montréal, le loyer d'un bureau traditionnel est habituellement indiqué au pied carré par année. Vous payez un loyer mensuel établi selon la superficie de votre local. Par exemple, si vous louez un petit bureau de **500 pieds carrés** et que le loyer brut est de **40 \$ le pied carré par année**, le loyer annuel est de 20 000 \$, soit environ **1 667 \$ par mois**. Le loyer brut comprend les frais liés aux aires communes et les taxes foncières; nous y reviendrons plus loin. Les loyers des bureaux à Montréal varient selon l'emplacement et la catégorie de l'immeuble. Au début de 2024, le *loyer brut demandé moyen* sur le marché des bureaux du Grand Montréal est d'environ **40,65 \$ le pied carré** par année, ce qui comprend des frais d'exploitation typiques de 18,71 \$/pi² [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca). Les tours haut de gamme du centre-ville, de catégorie AAA, peuvent exiger des loyers élevés, dépassant parfois **70 \$ le pied carré** pour les espaces les plus prestigieux [cresa.com](https://www.cresa.com), tandis que les immeubles plus anciens de catégorie B peuvent demander environ **32–33 \$ brut le pied carré** [cresa.com](https://www.cresa.com). Pour une petite entreprise qui choisit un bureau modeste de catégorie B, cela signifie un loyer de l'ordre de 30–35 \$/pi², par exemple environ 1 250 \$/mois pour 500 pi². Dans un immeuble de premier choix au centre-ville, ces mêmes 500 pi² pourraient coûter 2 500 \$+/mois. Il faut noter que les

propriétaires peuvent facturer un **loyer additionnel pour les frais d'exploitation** en plus du loyer de base dans un bail net; ici, nous utilisons toutefois le loyer brut pour comparer sur une base équivalente. Dans l'ensemble, votre **loyer mensuel augmente avec la superficie et selon l'emplacement** de votre bureau privé. Vous payez pour **chaque pied carré**, y compris votre corridor privé ou les coins inutilisés, puisque vous louez cet espace à votre usage exclusif.

- **Frais d'un bureau privé en coworking** : Les fournisseurs d'espaces de coworking facturent un abonnement mensuel fixe pour votre bureau privé, généralement **tarifié par poste de travail ou par personne**, plutôt qu'au pied carré. Le tarif dépend du nombre de personnes que le bureau peut accueillir et du prestige de l'emplacement. À Montréal, les bureaux privés dans les centres de coworking commencent généralement à quelques centaines de dollars par mois pour un minuscule bureau individuel, et peuvent atteindre quelques milliers de dollars pour des espaces d'équipe plus grands. Selon une étude du marché, **les bureaux privés dans les espaces de coworking à Montréal commencent habituellement à environ 500 \$ CA par mois** pour les plus petits locaux coworkingcafe.com. Par exemple, certains espaces de coworking locaux affichent des bureaux privés à partir d'**environ 600–800 \$ par mois** coworkingcafe.com. Regus, un grand fournisseur de bureaux avec services, annonce des abonnements à des bureaux privés à Montréal *“from \$259 to \$385 per person per month”* avec un contrat de 24 mois regus.com. Une équipe de 2 personnes pourrait donc payer environ 518–770 \$/mois pour un petit bureau avec une formule à long terme. En pratique, les formules à plus court terme ou renouvelables chaque mois coûtent un peu plus cher. WeWork, un autre acteur majeur, ne publie pas ses prix à Montréal sans demande de renseignements, mais sa tarification suit une structure semblable : généralement quelques centaines de dollars par poste dans un bureau privé, selon l'emplacement. Pour illustrer l'étendue des prix, un espace de coworking haut de gamme à Montréal, Crew Collective & Café, annonce des *bureaux privés à partir de 6 000 \$/mois* pour de grands espaces de qualité supérieure crewcollectivecafe.com, tandis que de petits espaces de coworking indépendants peuvent offrir un bureau de 1-2 personnes pour environ 500–700 \$. En général, **prévoyez de l'ordre de 500–1 000 \$ par personne par mois** pour un bureau privé dans un centre de coworking à Montréal : le bas de la fourchette correspond à de petits bureaux de base ou à des emplacements moins centraux, et le haut, aux bureaux du centre-ville ou plus spacieux. Ce tarif **comprend déjà** de nombreux services (local, mobilier, services publics, etc.), que nous détaillons ci-dessous. Vous **payez seulement pour la capacité dont vous avez besoin** : contrairement à un local sous bail, vous ne payez pas directement pour des superficies qui pourraient être sous-utilisées, puisque les corridors, l'accueil et les autres aires sont partagés entre tous les membres.

Il est utile de comparer le **coût réel au pied carré** : les bureaux en coworking affichent souvent un loyer réel au pied carré plus élevé, parce que les fournisseurs facturent une prime pour la souplesse et les services. Toutefois, une petite entreprise en coworking pourrait louer un bureau privé de 100 pi² pour 600 \$/mois, soit 72 \$/pi²/année. Ce prix semble élevé, mais ces 100 pi² ne représentent que le bureau lui-même; l'équipe bénéficie aussi d'aires communes (salons, cuisines, salles de réunion) qu'elle utilise au besoin sans en payer l'usage exclusif. Avec un bail privé, vous pourriez avoir besoin d'un local plus grand, par exemple 500 pi², pour

obtenir un aménagement équivalent avec un espace de réunion et une salle de pause réservés, et payer ainsi pour une plus grande superficie. Le **coworking rend donc votre utilisation de l'espace plus efficace** : vous louez une aire réservée plus petite et partagez les commodités.

En résumé, **le loyer mensuel d'un petit bureau privé sous bail à Montréal pourrait aller de moins de 1 000 \$ pour un petit local peu coûteux à 2 000 \$+ au centre-ville**. Pour une équipe équivalente, un bureau privé en coworking pourrait coûter de l'ordre de **500 \$ par mois pour une offre de base à 1 500 \$+ par mois**, par bureau ou par unité de bureau de 1-3 personnes, selon la taille et le fournisseur coworkingcafe.com coworker.com. Il est important de comparer ce qui est inclus dans ces frais, ce que nous faisons maintenant.

Services publics, Internet et services

Les frais d'exploitation et les services représentent une part importante des frais généraux mensuels.

Les deux options diffèrent considérablement quant aux éléments inclus :

- **Avec un bail traditionnel** : Vous assumez les services publics et les services de bureau en plus du loyer de base. Si votre bail est *brut* ou *semi-brut*, certains services publics, comme le chauffage, l'électricité des aires communes, l'eau, les taxes foncières et le nettoyage des aires communes, sont compris dans le loyer ou couverts par le loyer additionnel, comme l'indique le loyer additionnel moyen de 18,71 \$/pi² à Montréal avisonyoung.ca. Habituellement, toutefois, **vous payez la consommation d'électricité de votre local** pour l'éclairage et l'équipement, soit par votre propre compteur, soit selon une quote-part. Vous devez également vous abonner à un **service Internet** pour votre bureau : par exemple, un forfait Internet professionnel par câble ou fibre à Montréal pourrait coûter de l'ordre de 100–200 \$ par mois pour un petit bureau, selon la vitesse. Vous gérez le **service téléphonique** au besoin; de nombreuses entreprises utilisent maintenant les cellulaires ou la VoIP. De plus, si l'immeuble n'offre pas de nettoyage quotidien à l'intérieur de votre local, vous devez organiser des **services de nettoyage ou d'entretien ménager**. Un petit bureau pourrait engager une personne pour faire le ménage une fois par semaine, ce qui pourrait coûter quelques centaines de dollars par mois, ou confier cette tâche à son équipe. **L'entretien** de l'intérieur du bureau, comme le remplacement des ampoules et les petites réparations, relève généralement de vous, le locataire; le propriétaire s'occupe de la structure et des aires communes. Vous devriez aussi prévoir un budget pour les **fournitures de bureau et les boissons**, par exemple approvisionner la cuisinette en café, thé et eau, et acheter votre papier hygiénique, etc., si l'immeuble ne les fournit pas. Au total, ces éléments augmentent le coût mensuel. Pour un petit bureau, une estimation approximative serait de 100–200 \$/mois pour l'électricité, 100 \$/mois pour Internet, 150 \$/mois pour le ménage et 50 \$+ pour les fournitures diverses, soit facilement **quelques centaines de dollars supplémentaires par mois** en plus du loyer thehubcoworks.com thehubcoworks.com. Une comparaison du secteur du coworking estimait les services publics d'un petit bureau à **200–500 \$ par mois** et le ménage à **150–500 \$**, selon la superficie et la fréquence thehubcoworks.com thehubcoworks.com. Ces frais incomberaient au locataire dans un bail pour un local indépendant.
- **Dans un bureau en coworking** : L'abonnement mensuel **comprend pratiquement tous les services publics et les services de base**. Vous ne recevez généralement **aucune facture distincte** pour l'électricité, le chauffage, l'eau ou Internet : tout est inclus dans vos frais. Le bureau est doté du **Wi-Fi**

haute vitesse et/ou d'une connexion Internet filaire prêts à utiliser [wework.com](https://www.wework.com) [regus.com](https://www.regus.com). **Le ménage est inclus** : les espaces de coworking ont du personnel qui passe l'aspirateur, vide les poubelles et désinfecte régulièrement les bureaux et les aires communes [wework.com](https://www.wework.com) [regus.com](https://www.regus.com). **L'entretien** est assuré par le fournisseur : si une ampoule brûle ou si le système de chauffage, de ventilation et de climatisation doit être réparé, vous n'avez pas à vous en occuper; vous avisez le responsable de la communauté, qui règle le problème. Les **commodités de bureau de base sont fournies**, souvent avec du café et du thé gratuits et une cuisine, ainsi que de **l'équipement professionnel comme des imprimantes** et des photocopieurs à la disposition des membres [wework.com](https://www.wework.com). L'utilisation est parfois illimitée, ou parfois encadrée par une politique d'utilisation raisonnable ou de petits frais supplémentaires par page. **L'accueil et la gestion du courrier** font généralement partie du service : par exemple, les bureaux WeWork à Montréal offrent le *"mail and package handling"* assuré par le personnel sur place [wework.com](https://www.wework.com). L'équipe communautaire signe donc pour vos livraisons et vous en avise. **L'accès 24/7 et la sécurité** sont aussi inclus : vous recevez une carte d'accès pour utiliser les lieux en tout temps, sans payer séparément pour la surveillance d'alarme ou les services de sécurité. Bref, **les frais mensuels de coworking sont tout inclus** et couvrent notamment les services publics, Internet, le ménage, la sécurité de l'immeuble et l'entretien. En général, vous payez seulement un supplément si vous choisissez des services additionnels, par exemple une salle de réunion au-delà de ce qui est inclus ou une utilisation supérieure des services d'impression. Cette formule regroupée apporte beaucoup de commodité et d'économies; comme l'indique Regus, *"we'll take care of everything – including the utilities and cleaning – so you can focus on your business"* [regus.com](https://www.regus.com).

L'assurance est un élément à considérer dans les deux cas : un bail privé exige souvent du locataire une assurance responsabilité civile générale commerciale et, possiblement, une assurance des biens pour le contenu du bureau. Cela peut ajouter une petite prime mensuelle, peut-être 20–50 \$/mois pour une police couvrant un petit bureau. Les espaces de coworking ont souvent leur propre assurance pour les installations; ils peuvent exiger ou non une assurance responsabilité civile de chaque membre. Beaucoup de petits locataires en coworking renoncent à une assurance distincte, en dehors de l'assurance qu'ils détiennent pour leur entreprise en général. Cela peut représenter une autre petite économie du côté du coworking ou, du moins, moins de démarches pour obtenir une couverture.

En résumé, **les dépenses récurrentes en plus du loyer de base sont généralement plus élevées et plus fragmentées dans un bureau traditionnel**, tandis qu'un bureau privé en coworking donne lieu à une **seule facture regroupée qui comprend la plupart des services**. Par exemple, une comparaison a constaté qu'une petite entreprise typique pourrait dépenser 500–1 000 \$+ de plus par mois pour les services publics, le ménage, Internet et l'entretien avec un bail traditionnel, **alors que tout cela est inclus dans les frais de coworking** [thehubcoworks.com](https://www.thehubcoworks.com) [thehubcoworks.com](https://www.thehubcoworks.com). Cela **simplifie la planification budgétaire** en coworking : vous connaissez le coût fixe de votre bureau chaque mois, tandis qu'un bureau privé exige de gérer plusieurs fournisseurs et factures.

Commodités et ressources partagées

Une autre différence importante dans la valeur obtenue au quotidien concerne les **commodités et les installations** auxquelles vous avez accès :

- **Commodités dans un bureau traditionnel :** Avec votre propre bureau sous bail, vous devez organiser et payer vous-même toute commodité supplémentaire. Vous avez besoin d'une salle de conférence pour vos réunions? Vous devez louer un local qui en possède une ou louer des salles de réunion à l'heure ailleurs au besoin. Vous voulez une salle de pause ou un salon? Il s'agit d'une superficie supplémentaire que vous louez et meublez. Vous aimeriez une machine à café et des collations pour l'équipe? Vous les achetez et vous assurez l'approvisionnement. Il n'y a **ni accueil partagé, ni salon commun, ni espace événementiel inclus**, à moins que votre immeuble en propose à tous les locataires. Quelques immeubles de bureaux modernes offrent des centres de conférences ou des salles d'entraînement partagés, mais cela reste rare dans les immeubles montréalais plus anciens dont le loyer n'est pas élevé. Essentiellement, avec un bail privé, vous bénéficiez d'une **intimité et d'un contrôle complets**, mais assumez aussi **l'entière responsabilité de fournir chaque commodité** dont votre équipe a besoin. Cela peut limiter ce qu'une petite entreprise peut se permettre : vous pourriez vous passer d'une grande salle de réunion ou d'un beau salon en raison des contraintes de superficie et de coût.
- **Commodités en coworking :** Les espaces de coworking excellent à cet égard. Même si vous avez un bureau privé, vous partagez des installations plus vastes avec la communauté. Des **salles de réunion** de différentes tailles sont disponibles à la demande : votre abonnement au bureau comprend généralement un certain nombre d'heures ou de crédits de réservation par mois, et vous pouvez réserver des heures supplémentaires au besoin, parfois avec un supplément si vous dépassez les crédits inclus. Par exemple, WeWork accorde des crédits de salle de réunion aux membres qui louent un bureau privé; une annonce présentait un bureau de 2 personnes comprenant "*14 credits to book meeting rooms*" par mois [wework.com](https://www.wework.com). Les **aires communes et les salons** sont accessibles à votre équipe et à vous : ces espaces au design créatif comprennent des divans et des tables, dans une ambiance de café où vous pouvez travailler ou tenir des échanges informels. Des **cuisines** ou des coins repas avec du café, du thé et de l'eau, souvent gratuits, font partie de l'offre [wework.com](https://www.wework.com). Des **cabines téléphoniques** pour les appels privés, des **postes d'impression** et, parfois, des extras comme des **salles de sieste ou de méditation ou des douches** peuvent être présents dans le centre de coworking [wework.com](https://www.wework.com). La valeur de ces commodités partagées est importante : vous avez accès à des installations qu'une petite entreprise pourrait rarement justifier à elle seule. Les espaces de coworking organisent aussi fréquemment des **activités communautaires, des rencontres de réseautage ou des ateliers** inclus pour les membres [wework.com](https://www.wework.com), ce qui ajoute une valeur intangible, comme le réseautage et les occasions d'apprentissage, sans frais supplémentaires. Essentiellement, vous obtenez un **environnement de bureau avec tous les services et plusieurs avantages d'un grand campus d'entreprise**, compris dans votre loyer. C'est pourquoi les fournisseurs de coworking mettent en avant le café haut de gamme, les aires communes élégantes et la programmation d'activités : ces commodités sont *comprises dans le prix* et améliorent l'expérience de travail.

Résumé des commodités et services inclus : Dans un bureau privé en coworking, vous pouvez vous attendre à ce que **le mobilier, Internet haute vitesse, les services publics, le ménage, l'accueil et le courrier, la sécurité, ainsi que l'accès aux salons et aux salles de réunion partagés soient tous inclus** [wework.com](https://www.wework.com) [regus.com](https://www.regus.com). Il vous suffit essentiellement d'apporter votre ordinateur et votre matériel de travail. Avec un bail traditionnel, **le loyer couvre seulement le local**, et peut-être les services de base de l'immeuble

: **vous devez donc organiser et payer séparément toutes ces commodités**. Concrètement, le coworking vous épargne le temps et les frais généraux associés à la gestion d'un bureau; le fournisseur agit comme gestionnaire de vos installations. Regus décrit ainsi ses bureaux à Montréal : *"each office includes ergonomic furniture, high-speed WiFi, and access to break-out areas... we take care of utilities and cleaning... plus access to bookable meeting rooms and coworking spaces"* regus.com. En contrepartie, les commodités en coworking sont **partagées** : vous devrez peut-être réserver une salle de conférence à l'avance, ou le salon sera parfois plus animé ou bruyant qu'une salle de pause privée. Pour de nombreuses petites entreprises, toutefois, les économies et la commodité d'avoir ces installations à disposition compensent leur absence d'exclusivité.

Pour illustrer la différence, prenons **le café et les collations** : dans un espace de coworking, votre abonnement vous donne probablement droit à du café et du thé à volonté et à une cuisine commune, sans supplément, et personne dans votre équipe n'a à remplir la cafetière ni à acheter du lait. Dans votre propre bureau, vous devez acheter une machine à café, acheter régulièrement des grains ou des capsules, désigner quelqu'un pour garder la cuisine propre, etc., à vos frais et sur votre temps. Appliquez cet exemple au ménage, au dépannage Internet et à l'entretien de l'imprimante : le coworking **vous libère de ces tâches et de ces dépenses**.

Prix typiques des bureaux privés en coworking à Montréal (2024–2025)

Pour donner une idée plus précise des **prix réellement offerts** pour les bureaux privés en coworking à Montréal, voici des exemples de grands fournisseurs et d'espaces locaux :

- **Regus / Spaces (IWG plc)** : Regus est un important fournisseur de bureaux avec services qui compte de nombreux emplacements à Montréal, notamment dans des tours du centre-ville comme Cathcart & McGill, au 500 Place d'Armes et au 1250 René-Lévesque. Selon le site officiel de Regus, **les prix des bureaux privés à Montréal commencent à environ 259 à 385 \$ par personne par mois avec un contrat de 24 mois** regus.com. Des durées plus courtes sont offertes à des tarifs plus élevés ou sur demande. Par exemple, le centre Regus du Vieux-Montréal, au 500 Place d'Armes, affiche des bureaux privés *"from \$385/month"* regus.com. Ces tarifs sont par personne; un bureau intérieur individuel peut se situer au bas de la fourchette, tandis qu'un bureau avec fenêtre ou un local d'équipe plus grand coûte davantage par personne. Regus propose souvent des promotions et des modalités souples, comme des abonnements renouvelables chaque mois ou des bureaux à la journée, mais l'essentiel à retenir est que ses prix à Montréal sont de l'ordre de **quelques centaines de dollars par mois par personne**. Tous les bureaux Regus sont entièrement meublés et comprennent les commodités décrites précédemment.
- **WeWork** : WeWork exploite plusieurs espaces de coworking à Montréal, notamment à Place Ville Marie, sur Sainte-Catherine Ouest et à L'Avenue. WeWork ne publie pas de prix fixes et invite habituellement à "contact us for a quote", mais ses tarifs sont concurrentiels par rapport à ceux des autres fournisseurs haut de gamme. WeWork annonce toutefois d'autres formules, comme les postes non attribués et les abonnements All-Access; par exemple, les abonnements de coworking à Montréal commencent à environ **320 \$ CA/mois avec une formule de 12 mois**, pour un accès illimité aux

postes non attribués [wework.com](https://www.wework.com). Pour les bureaux privés, les données anecdotiques et les tendances mondiales de WeWork indiquent environ **500–800 \$ par poste par mois** à Montréal pour de petits bureaux, selon l'emplacement et la durée. WeWork offre souvent des rabais pour les engagements plus longs, par exemple “25% off select private offices” dans ses promotions de 2025. En pratique, **un bureau privé de 2 personnes dans un emplacement WeWork à Montréal pourrait coûter de l'ordre de 1 000–1 600 \$ par mois** au total, tout inclus. La proposition de valeur de WeWork souligne qu'il s'agit de “one predictable monthly bill” pour votre bureau privé, ce qui réduit les complexités de l'immobilier traditionnel [wework.com](https://www.wework.com).

- **Breather** : Breather, fondée à Montréal, offre traditionnellement des espaces de travail à la demande, à l'heure ou à la journée, mais affiche aussi des options mensuelles pour les bureaux privés. Son modèle diffère : vous pouvez louer un espace de bureau privé entièrement meublé pour une très courte durée. Les prix sont souvent indiqués par jour ou par heure. Par exemple, Breather annonce “*Find a Private Office starting at \$150/day*” breather.com à Montréal. Ce tarif quotidien à l'utilisation de 150 \$/jour représente environ 3 000 \$ pour 20 jours de travail, soit nettement plus qu'un abonnement mensuel ailleurs. Toutefois, les espaces Breather sont **extrêmement flexibles, sans aucun engagement**; ils sont donc utiles si vous avez seulement besoin d'un bureau physique à l'occasion. Une personne qui voudrait un espace Breather à temps plein pourrait probablement négocier un tarif mensuel, mais celui-ci resterait relativement élevé, puisque l'on paie pour une souplesse extrême. Breather convient très bien aux **besoins à court terme**, comme une salle de projet pour une semaine ou un bureau temporaire pour un mois, sans contrat. Pour une utilisation continue à plus long terme, la plupart des entreprises trouveraient un abonnement de coworking classique plus économique que de payer à la journée avec Breather.
- **Fournisseurs locaux d'espaces de coworking** : Montréal compte divers espaces de coworking locaux et pôles d'entreprises en démarrage, chacun avec ses prix. Par exemple, **Crew Collective & Café**, un café de coworking bien connu situé dans un ancien immeuble bancaire historique, propose des abonnements allant des postes non attribués à 300 \$/mois aux bureaux privés, dont les grands locaux étaient annoncés à environ 5 600–6 000 \$/mois en 2025 crewcollectivecafe.com [starterstory.com](https://www.starterstory.com). Ces bureaux privés haut de gamme accueillent probablement des équipes plus grandes dans un cadre prestigieux. Autres exemples, **Notman House**, un pôle d'entreprises en démarrage, ou **La Gare**, dans le Mile End, proposent de plus petits bureaux privés destinés aux entreprises en démarrage; leurs prix pourraient se situer dans la fourchette intermédiaire, peut-être 600–1 200 \$, même si les prix précis de 2024 devraient être confirmés sur leurs sites. Une annonce de CoworkingCafe à Montréal présente un espace appelé « Metspace » qui offre des **bureaux privés à partir de 630 \$/mois** coworkingcafe.com, ce qui indique qu'il est possible de trouver des options sous les 700 \$ à certains endroits. Une autre annonce affiche des bureaux privés “from \$850/month” dans un autre espace coworkingcafe.com. Le **prix moyen d'un poste attribué** en coworking à Montréal est d'environ **350 \$/mois**, et le **prix moyen d'un poste dans un bureau privé, d'environ 500 \$+/mois**, selon les agrégateurs du marché coworkingcafe.com. Pour une petite équipe de 3–4 personnes, il faut donc généralement compter environ 1 500–2 000 \$/mois pour un bureau privé dans de nombreux espaces de coworking.

En résumé, **les prix des bureaux privés en coworking à Montréal en 2024–2025 vont généralement du haut de la tranche des 300 \$ par mois, par personne avec un engagement plus long, à environ 700 \$ par personne avec des modalités souples dans des emplacements standards** regus.com coworkingcafe.com. Les offres haut de gamme et les grandes suites peuvent largement dépasser 1 000 \$ par personne, comme le montrent les exemples haut de gamme coworker.com. Quand vous les évaluez, rappelez-vous qu'elles comprennent tous les services. Si l'on ramène ces coûts de coworking au pied carré pour les comparer à un bail traditionnel, par exemple 600 \$/mois pour environ 50–100 pi² utilisés par personne, le coût est élevé. Mais comme indiqué plus haut, un bail privé peut nécessiter 2–3 fois cette superficie par personne pour offrir un confort et des commodités équivalents; l'écart de coût est donc moins grand une fois les bases de comparaison harmonisées.

Tableau : exemple de comparaison des coûts mensuels (à titre illustratif pour une **équipe de 3 personnes**) :

Poste de coût	Bureau privé traditionnel (bail d'environ 300 pi ²)	Bureau privé en coworking (local de 3 personnes)
Loyer de base	Environ 1 000 \$/mois (p. ex. 300 pi ² à 40 \$/pi ² /année) avisonyoung.ca	Environ 1 500 \$/mois (3 × environ 500 \$ par poste) coworkingcafe.com
Services publics et chauffage, ventilation et climatisation	Environ 150 \$/mois (électricité, chauffage et climatisation) officeinamerica.com	Inclus dans les frais (aucun supplément)
Internet haute vitesse	Environ 100 \$/mois (forfait Internet professionnel)	Inclus (Wi-Fi gigabit et Ethernet) regus.com
Service d'entretien ménager	Environ 120 \$/mois (ménage hebdomadaire)	Inclus (ménage quotidien) regus.com
Entretien	Environ 50 \$/mois (petites réparations, fournitures)	Inclus (assuré par le personnel sur place) wework.com
Café, eau et fournitures de cuisine	Environ 50 \$/mois (grains de café, filtres, eau, etc.)	Inclus (café et thé gratuits, cuisine) wework.com
Coût mensuel total	Environ 1 470 \$ (plus votre temps consacré à gérer les fournisseurs)	Environ 1 500 \$ (tout inclus, une seule facture)

Ce tableau montre que, pour une petite équipe, les coûts mensuels peuvent être du même ordre. Dans ce scénario, le bail traditionnel est estimé à 1 470 \$, contre 1 500 \$ pour le coworking : les coûts sont presque équivalents. Si le bail privé concernait un emplacement plus coûteux, disons à 50 \$/pi², son coût dépasserait celui du coworking; dans un contexte moins cher, comme une petite ville ou une sous-location, il pourrait être inférieur. Les chiffres exacts varieront, mais cet exemple montre qu'une fois tous les « extras » inclus dans le coworking pris en compte, **l'écart réel de coût mensuel diminue considérablement**.

Bien sûr, **l'option de coworking a fait économiser à cette équipe des milliers de dollars en frais d'installation initiaux**, sans mobilier à acheter ni gros dépôts à verser, tandis que le bureau traditionnel aurait peut-être exigé 5 000 \$+ en mobilier et en dépôts au départ. Cela nous amène à la prochaine comparaison importante : la souplesse et l'engagement.

Contexte du marché immobilier à Montréal (2024–2025)

Avant de comparer la souplesse et les modalités de résiliation, il est utile de comprendre les conditions du marché des bureaux à Montréal en 2024–2025, puisqu'elles influencent les coûts et les options :

- Taux d'inoccupation élevé = marché favorable aux locataires** : Le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal a augmenté ces dernières années, en partie en raison de la pandémie et du passage au travail hybride. À la fin de 2024, le taux global d'inoccupation des bureaux dans le Grand Montréal était d'environ **18,5–19 %** [avisonyoung.ca](#) [cresa.com](#), l'un des plus élevés depuis des décennies. Cela signifie que **les propriétaires se font concurrence pour attirer des locataires**, surtout pour les espaces de petite et de moyenne taille. En pratique, les propriétaires traditionnels peuvent être plus disposés à offrir des **incitatifs**, par exemple quelques mois de loyer gratuit avec un bail de plusieurs années ou des allocations supplémentaires pour les améliorations locatives. Le marché est **favorable aux locataires** [cresa.com](#), ce qui permet aux petites entreprises de négocier de meilleures conditions que dans un marché serré. Toutefois, certains immeubles très recherchés affichent encore de faibles taux d'inoccupation et des loyers élevés : on observe une « préférence pour la qualité », les espaces de catégorie A/AAA se portant mieux que ceux de catégorie B [cresa.com](#).
- Stabilité des loyers** : Malgré la hausse de l'inoccupation, les loyers demandés moyens sont demeurés relativement stables, les propriétaires préférant offrir des incitatifs, comme des périodes de loyer gratuit, plutôt que réduire fortement les loyers affichés [cresa.com](#). Comme indiqué, le loyer brut moyen se situe autour de 40–41 \$/pi². Pour une petite entreprise, cela signifie que vous ne verrez probablement pas de baisse spectaculaire des loyers, mais que vous pourriez obtenir de **bonnes conditions de location**, par exemple davantage de souplesse ou un local livré clé en main.
- Possibilités de sous-location** : Comme de nombreuses entreprises réduisent leurs espaces, beaucoup de locaux en sous-location sont offerts sur le marché : environ 15–16 % des espaces disponibles sont en sous-location [cresa.com](#). La sous-location peut être un compromis intéressant : vous pouvez reprendre le bail d'une entreprise qui dispose d'espace excédentaire, souvent à un loyer réduit et avec **le mobilier inclus**. À Montréal, les espaces offerts en sous-location par de grands locataires pourraient permettre à une petite entreprise d'occuper un bureau privé sans engagement long, si la durée de sous-location est courte, ni frais d'installation, si le local est déjà meublé. Dans certains cas, cette option fait concurrence au coworking. Toutefois, les sous-locations exigent généralement encore l'approbation du propriétaire et n'offrent pas nécessairement tous les services.
- Essor des espaces flexibles** : Montréal a vu croître les espaces de coworking et les bureaux avec services, dans la foulée de la tendance mondiale. Des fournisseurs comme WeWork, Spaces, Industrious et des acteurs locaux ont pris de l'expansion. Les espaces de travail flexibles représentent encore un pourcentage à un seul chiffre du marché total, mais leur part augmente. Des sources du secteur prévoient la poursuite de la croissance des bureaux flexibles, ou coworking, à mesure que les entreprises recherchent de l'agilité; à l'échelle mondiale, ces espaces pourraient atteindre 30 % du marché d'ici 2030 [drop-desk.com](#). À Montréal, la demande est forte chez les entreprises en démarrage et même chez les grandes entreprises qui utilisent le coworking pour leurs équipes satellites.

- **Contexte économique** : L'économie montréalaise connaît une croissance modérée en 2024–2025, avec une croissance prévue du PIB d'environ 2-3 % regus.com. Les secteurs technologique et créatif y sont bien représentés. Les analystes immobiliers constatent que de nombreuses entreprises **réévaluent leurs besoins en bureaux** en raison du travail hybride : certaines réduisent leur superficie, ce qui augmente l'inoccupation, tandis que d'autres cherchent des espaces plus petits et de meilleure qualité pour inciter le personnel à revenir. Cela augure bien pour le coworking, qui offre des espaces de qualité avec des modalités souples. Pour les baux traditionnels, cela signifie davantage d'options pour les petits locataires, puisque les grandes entreprises ont libéré des espaces.
- **Superficie louée et préférences des propriétaires** : À Montréal, comme dans la plupart des villes, les propriétaires de grands immeubles de bureaux préfèrent souvent signer des baux avec des entreprises moyennes ou grandes pour des superficies importantes. Il peut être difficile de trouver de très petits locaux avec un bail distinct, par exemple un bureau de 2-3 personnes de 200–500 pi², parce que beaucoup de propriétaires ne subdivisent pas leurs locaux en unités aussi petites. C'est là que **les centres d'affaires et les exploitants d'espaces de coworking comblent le manque** : ils prennent un étage complet et le divisent en petits bureaux. Si vous voulez un bail vraiment privé pour un tout petit bureau, vous pourriez devoir vous tourner vers des immeubles plus anciens ou des espaces non traditionnels. L'offre limitée de petits bureaux sous bail peut pousser de nombreuses petites entreprises vers le coworking par nécessité. À l'inverse, avec un taux d'inoccupation élevé, certains propriétaires pourraient être plus ouverts qu'avant aux baux plus courts ou aux petites superficies pour éviter de laisser des locaux vides. Il vaut la peine d'examiner les options avec un courtier représentant les locataires si vous préférez un bail direct; préparez-vous toutefois à vous faire proposer un local de 1 000 pi² comme « petite » unité, même s'il est plus grand et donc plus cher que nécessaire.

Essentiellement, **le marché actuel de Montréal offre beaucoup de souplesse et de possibilités avantageuses** pour les espaces de bureau. Si vous penchez vers un bail traditionnel, vous pourriez trouver des loyers favorables ou des incitatifs en 2024–2025. Si vous préférez le coworking, vous êtes aussi bien servi : **il existe de nombreux emplacements parmi lesquels choisir**, et la concurrence entre les fournisseurs peut se traduire par des rabais ou des promotions pour les nouveaux membres. Par exemple, WeWork a proposé des promotions, comme une réduction en pourcentage pendant les premiers mois, et Regus négocie souvent ses tarifs, particulièrement si vous vous engagez pour 12 mois ou plus. Compte tenu de l'offre excédentaire sur le marché, **les fournisseurs d'espaces de travail flexibles proposent eux aussi de bonnes affaires** : ils peuvent annuler les frais d'adhésion ou offrir un mois d'essai gratuit, etc., parce qu'ils souhaitent augmenter l'occupation de leurs centres.

Souplesse, modalités des baux et coûts de départ

L'une des différences les plus déterminantes entre louer votre propre bureau et utiliser un bureau en coworking est **le degré de souplesse et les engagements exigés**. Cela influence votre risque et votre capacité à augmenter ou à réduire votre espace.

Durée du bail et engagement

Bail de bureau traditionnel : La plupart des baux commerciaux de bureaux à Montréal exigent un **engagement de plusieurs années**. Les durées de **3 à 5 ans** sont courantes pour les petits bureaux; les grandes entreprises signent souvent des baux de 5, 10 ou même 15 ans. Certains propriétaires peuvent accepter des durées plus courtes, de 1-2 ans, pour de très petits locaux ou lorsque l'inoccupation est élevée, mais une année constitue généralement le minimum. Une fois le bail signé, vous êtes légalement tenu de payer le loyer pendant toute sa durée. Résilier un bail avant terme peut entraîner de lourdes pénalités : souvent, vous demeurez responsable du loyer jusqu'à ce que le propriétaire trouve un nouveau locataire, ou vous négociez une indemnité de résiliation. Dans le meilleur des cas, vous pouvez céder votre bail ou sous-louer à quelqu'un d'autre, mais cela demande des démarches et l'approbation du propriétaire. Le bail à long terme offre de la stabilité, puisque votre emplacement et vos coûts sont fixés, mais il **vous engage pour longtemps**. Pour une entreprise en démarrage, en croissance ou dont l'avenir est incertain, cela peut être risqué. Votre local pourrait devenir trop petit, ou vous pourriez devoir réduire vos effectifs ou passer au télétravail, et vous retrouver avec de l'espace excédentaire. Comme le soulignait un article destiné aux entrepreneurs, *"often these leases are signed for 1–5 years; while offering stability, they are very long-term in nature and can be a problem for young companies"* [officeinamerica.com](https://www.officeinamerica.com). De plus, les baux comportent habituellement des clauses d'**augmentation du loyer**, par exemple des hausses annuelles de 2-3 %, et vous devez renégocier ou déménager à l'échéance; les loyers du marché pourraient alors être plus élevés. Le renouvellement ou la recherche d'un nouveau local à l'expiration du bail représente aussi une charge administrative.

Durée de l'abonnement de coworking : À l'inverse, les espaces de coworking offrent une **très grande souplesse**. La plupart des fournisseurs fonctionnent avec un **abonnement renouvelable chaque mois** ou des ententes à court terme. Vous pouvez souvent commencer avec un **engagement de 1 mois** seulement, puis résilier avec un préavis de 1 ou 2 mois au besoin. De nombreux espaces offrent aussi des rabais pour des durées plus longues, par exemple un tarif réduit avec un engagement de 6 ou 12 mois, mais cela est rarement obligatoire. Regus précise explicitement *"no minimum rental period... allowing you to rent an office from just a few weeks to many years"* [regus.com](https://www.regus.com). WeWork et d'autres permettent également les abonnements mensuels pour les bureaux privés, selon la disponibilité. Vous pouvez donc **augmenter ou réduire votre espace à mesure que vos besoins changent** : ajouter un bureau le mois prochain si vous embauchez, ou passer à un bureau plus petit, voire à un poste de coworking, si vous réduisez vos effectifs. Vous n'êtes pas engagé au-delà du court préavis. Cette souplesse est l'un des avantages les plus souvent mis de l'avant pour le coworking. Elle **élimine essentiellement le risque de s'engager au-delà de ses besoins**. Si un bureau ne vous convient pas, vous pouvez partir avec un minimum de démarches. De plus, si vous devez déménager, par exemple de Montréal vers une autre ville, vous pouvez simplement mettre fin à votre abonnement, ou même le transférer si le fournisseur de coworking possède un emplacement dans votre nouvelle ville. Comme l'indique une analyse de 2025, *"coworking spaces offer month-to-month memberships with no long-term commitment," ce qui permet aux entreprises d'éviter d'être liées à des baux et de changer de taille ou d'emplacement sans risque financier* [thehubcoworks.com](https://www.thehubcoworks.com).

La différence est marquée : **des années contre des mois**. Pour une petite entreprise, la possibilité d'**essayer un bureau pendant quelques mois** sans obligation de plusieurs années peut avoir beaucoup de valeur. Si votre équipe décide après 6 mois qu'un bureau n'est pas nécessaire, vous pouvez quitter facilement un

espace de coworking; vous ne pouvez pas facilement résilier un bail de 5 ans au mois 6 sans frais importants.

Possibilité d'agrandir ou de réduire son espace

Avec un bail privé à long terme, si votre espace **devient trop petit**, vous vous trouvez dans une situation difficile : vous pourriez devoir négocier une superficie supplémentaire, si elle est disponible dans le même immeuble, ou trouver un sous-locataire pour votre bail actuel et déménager dans un local plus grand ailleurs, avec des frais de déménagement et un possible chevauchement de baux. De même, si vous **réduisez vos activités**, vous continuez de payer pour l'espace inutilisé, à moins de le sous-louer. Ce manque d'agilité peut freiner une entreprise en démarrage à croissance rapide ou une entreprise qui travaille par projets et dont les effectifs fluctuent.

Le coworking se démarque ici : vous avez besoin d'un bureau plus grand le mois prochain? S'il y en a un dans les installations ou à un autre emplacement du même fournisseur, vous pouvez souvent y passer facilement. Vous devez passer d'un bureau de 4 personnes à un bureau de 2 personnes? Avisez le fournisseur : il peut vous déplacer dans une unité plus petite ou même convertir votre abonnement en deux postes attitrés ou non attribués, *généralement sans pénalité*. Essentiellement, les espaces de coworking permettent de ****scale up or down based on needs without financial risk**** thehubcoworks.com. Certains contrats de coworking sont très souples à cet égard : vous pouvez modifier votre formule avec un préavis de 30 jours.

Coûts de départ et fin du bail

Quitter un local sous bail traditionnel peut entraîner des **coûts substantiels** :

- Si vous résiliez avant terme, vous pourriez devoir payer des frais élevés, perdre votre dépôt et être tenu responsable au titre des garanties personnelles. Par exemple, vous pourriez devoir tous les loyers restants, à moins que le contrat comporte une clause de résiliation, ce qui est rare dans les baux courts.
- Même à l'échéance normale du bail, vous avez souvent des obligations, comme **remettre le local dans son état d'origine** : retirer les modifications, réparer les dommages et repeindre dans des couleurs neutres. Cette remise en état, aussi appelée réparation des dégradations, peut demander de l'argent et du temps.
- Vous devez coordonner **votre départ** : engager des déménageurs et, peut-être, entreposer ou vendre le mobilier que vous avez acheté. La vente de mobilier de bureau usagé ne permet de récupérer qu'une fraction du coût et demande des efforts; une partie de l'investissement dans le mobilier pourrait donc être perdue si vous n'en avez plus besoin.
- Ce n'est qu'après toutes ces étapes que vous récupérez votre dépôt, à condition qu'il n'y ait aucun problème.

À l'inverse, quitter un bureau en coworking est facile : **donnez votre préavis, rangez votre portable et partez**. Généralement, votre dépôt, s'il y en a un, est remboursé rapidement et vous n'avez aucune autre obligation. Vous n'avez pas à remettre le local en état; le personnel de l'espace de coworking le nettoie et le réaménage pour le prochain client. Comme le mobilier ne vous a jamais appartenu, vous n'avez pas à vous en soucier. Et puisque les durées sont courtes, il n'est pas question de rompre un bail : vous cessez simplement de renouveler. Il n'y a **aucuns frais de départ cachés**. Comme le souligne une source, le coworking propose

une **tarification transparente sans frais surprises**, alors que les bureaux privés peuvent entraîner des coûts inattendus, comme des frais de remise en état à la fin du bail ou d'autres frais thehubcoworks.com.

Le **coût d'opportunité** d'un engagement contraignant est aussi notable : si les loyers du marché baissent ou qu'une meilleure possibilité se présente, un bail traditionnel pourrait vous empêcher de déménager. Le coworking vous permet de **saisir de nouvelles occasions**, comme changer de quartier ou d'immeuble si vous trouvez un endroit plus adapté, avec une relative facilité.

Considérations de stabilité

Il faut préciser que, malgré les avantages de la souplesse, certaines entreprises apprécient la **stabilité d'un bail plus long**. Avec un bail de plusieurs années, vous savez que le local est à vous pour cette période et que le propriétaire ne peut pas modifier soudainement les modalités, sauf les augmentations convenues d'avance. En coworking, vous pouvez partir avec un court préavis, mais, en théorie, **le fournisseur peut aussi apporter des changements** : augmenter le prix au renouvellement, vous déplacer dans un autre bureau au besoin ou, dans de rares cas, fermer l'emplacement. Ces risques sont relativement faibles, et les fournisseurs de coworking réputés cherchent à satisfaire leurs membres pour les garder, mais ce n'est pas la même chose qu'un espace exclusif garanti. En pratique, toutefois, un contrat de coworking de 12 mois, par exemple, vous donne une stabilité comparable pour cette année, et vous pouvez toujours négocier une prolongation si vous souhaitez fixer un tarif.

Réseau et communauté ou intimité et image de marque

Au-delà des coûts et des contrats, l'environnement a des implications pratiques :

- Dans un centre de coworking, même dans un bureau privé, vous faites partie d'une **communauté d'autres entreprises**. Cela peut créer des occasions spontanées de réseautage, des partenariats ou simplement une ambiance sociale. Beaucoup de travailleurs autonomes et d'entreprises en démarrage apprécient de ne pas être isolés. Comme mentionné, les responsables de la communauté organisent souvent des activités qui peuvent apporter une valeur professionnelle ou culturelle. En contrepartie, **l'identité de votre entreprise** est moins présente dans l'espace : vous ne pourrez peut-être pas installer une grande enseigne dans le hall, même si vous pouvez généralement afficher votre logo sur la porte de votre bureau et recevoir des visiteurs à l'accueil. Si une présence indépendante est importante, par exemple pour un cabinet d'avocats qui souhaite un local privé avec sa propre réception pour impressionner les clients, un bureau en coworking pourrait sembler trop collectif ou trop marqué par l'image du fournisseur.
- Dans un bureau privé traditionnel, **l'intimité est maximale**. Vous contrôlez qui entre dans votre local. Vous pouvez aménager l'intérieur à l'image de votre entreprise comme vous le souhaitez, peindre les murs et configurer les lieux exactement selon vos besoins, avec l'approbation du propriétaire. Certaines entreprises préfèrent ce contrôle et cette exclusivité, surtout si elles traitent des renseignements sensibles ou ont besoin de calme pour se concentrer. Dans les espaces de coworking, d'autres personnes sont présentes : vous pouvez croiser des membres dans les corridors ou entendre des conversations étouffées à travers les murs. La plupart des bureaux privés dans les bons espaces de

coworking sont raisonnablement calmes et confidentiels, mais ce n'est pas la même chose que d'être le seul occupant d'un local sous bail aux murs épais. Sur le plan pratique, évaluez donc si l'ambiance communautaire ouverte constitue un avantage ou un inconvénient pour vos activités.

Souplesse pour travailler ailleurs

Un autre avantage de nombreux abonnements de coworking est **l'accès à d'autres emplacements**. Par exemple, Regus offre des abonnements qui permettent de passer dans n'importe quel centre Regus dans le monde. Si vous voyagez souvent ou avez des équipes dans plusieurs villes, votre abonnement à un bureau en coworking à Montréal pourrait aussi vous servir de passeport pour utiliser des salons ou réserver des bureaux à Toronto, à Vancouver ou même à l'étranger sans frais supplémentaires. WeWork propose également une formule All Access qui permet d'utiliser n'importe quel WeWork dans le monde pour le coworking, et les membres ayant un bureau privé peuvent souvent organiser une utilisation à court terme de bureaux dans d'autres villes. Les bureaux traditionnels n'offrent évidemment pas cet avantage : ils sont fixes, à un seul endroit.

Bilan coûts-avantages et considérations sur le seuil de rentabilité

Après avoir examiné tous ces facteurs, comment les deux options se comparent-elles quant au **coût total dans le temps**, et quand l'une peut-elle être plus avantageuse financièrement que l'autre? Cela dépend souvent de **l'horizon de temps et des projets de croissance** :

- **Court terme (0–12 mois)** : Le coworking l'emporte presque toujours pour les besoins à court terme. Si vous avez seulement besoin d'un bureau pour quelques mois ou jusqu'à une année, un bail traditionnel est habituellement peu pratique : peu de propriétaires acceptent de louer pour moins d'une année, et même un bail d'une année entraîne des coûts d'installation que vous ne pourrez pas amortir sur une longue période. Le coworking permet de payer chaque mois sans engagement long. Par exemple, si vous avez besoin d'espace pour une équipe de projet pendant 6 mois, vous pouvez payer, disons, 1 500 \$/mois = 9 000 \$ au total, puis partir. Avec un bail, vous auriez peut-être dû vous engager pour 3 ans ou payer une prime pour une sous-location courte, en plus de dépenser 5 000 \$ en mobilier : cela n'en vaut clairement pas la peine pour 6 mois. **Le seuil de rentabilité n'est pas atteint à court terme** avec un bail privé, puisque les coûts initiaux dominent. **Option gagnante : le coworking**, pour l'agilité à court terme.
- **Moyen terme (1–3 ans)** : Il s'agit d'une zone grise qui dépend du détail des coûts. Prenons un scénario : vous avez une petite équipe et prévoyez rester environ 2 ans. Le coworking coûtera, disons, 1 500 \$/mois, soit environ 36 000 \$ pour 2 ans, en supposant un tarif stable. Un bureau traditionnel pourrait coûter 1 250 \$/mois, services publics compris, soit 30 000 \$ pour 2 ans, mais vous avez dépensé 5 000 \$ au départ pour l'installation. Total = 35 000 \$. Dans ce scénario, à la fin de l'année 2, les coûts sont presque égaux : 36 k\$ pour le coworking contre 35 k\$ pour le bail. Le « **seuil de rentabilité** » est **atteint vers les 2 ans** : si vous restez plus de 2 ans, l'option sous bail commence à offrir des économies supérieures sur le coût total, puisque l'investissement initial se répartit sur une plus longue période. Si vous partez avant 2 ans, le coworking aurait été moins cher au total. Selon les chiffres, le seuil pourrait se situer à 18 mois, 24 mois, etc. Dans de nombreux cas réalistes à Montréal, c'est autour

de **2-3 ans qu'un bail privé pourrait devenir plus économique**, en dollars seulement, à condition de pouvoir utiliser pleinement l'espace et d'éviter les coûts imprévus. Toutefois, il faut aussi tenir compte du **coût en temps et en démarches** : gérer vous-même un bureau a un coût implicite, soit votre temps ou celui d'un employé consacré aux tâches administratives. Le coworking vous en décharge, ce qui est difficile à quantifier, mais a certainement de la valeur pour les petites équipes qui doivent se concentrer sur leurs activités principales.

- **Long terme (3 ans et plus)** : Si vous êtes certain d'avoir besoin d'un bureau pendant une longue période continue et que votre taille ne changera pas radicalement, un bail traditionnel peut faire économiser de l'argent à long terme. Après 3-5 ans, les coûts initiaux, comme le mobilier, sont amortis, et le loyer mensuel est habituellement moins cher au pied carré que les frais de coworking équivalents. Vous pourriez aussi profiter de la valeur accumulée dans votre aménagement, même si, contrairement à la propriété immobilière, la location ne crée pas de valeur nette : vous possédez toutefois votre mobilier, qui conserve une certaine valeur résiduelle. Par exemple, à 5 ans, dans le scénario précédent : coworking, $1\,500 \$ \times 60 = 90\,000 \$$; bail, $1\,250 \$ \times 60 + 5\,000 \$ = 80\,000 \$$. La location permet donc d'économiser environ 10 k\$ sur 5 ans, un montant ni énorme ni négligeable, soit environ 11 % d'économies. Si le local choisi offre un loyer beaucoup plus bas, par exemple une sous-location à 800 \$/mois, le bail permettrait d'économiser bien davantage au fil du temps. **Option gagnante : le bail traditionnel avec des perspectives stables de 5 ans et plus**, uniquement sur le plan des coûts.

Toutefois, même si les coûts favorisent le bail après quelques années, considérez **le coût d'opportunité et le risque** : un engagement de 5 ans pourrait vous coûter plus cher si vous n'avez finalement pas besoin du local pendant toute cette durée. Par exemple, si vous avez un bail de 5 ans, mais décidez après 3 ans de passer entièrement au télétravail, vous pourriez payer des pénalités ou devoir encore 2 ans de loyer, ce qui pourrait facilement annuler toutes les économies. La valeur du coworking réside dans **la réduction du risque** : vous payez une petite prime, mais vous pouvez toujours réduire votre espace ou résilier si la situation de l'entreprise change.

Croissance de l'entreprise et facteurs intangibles : Pour une entreprise en démarrage en croissance, le coworking permet d'**ajouter de l'espace à la demande**. Beaucoup commencent en coworking pour éviter de s'engager dans un local qui pourrait devenir trop petit en quelques mois. Une fois une certaine taille ou un certain niveau de financement atteint, elles peuvent passer à leur propre bureau sous bail quand cela devient avantageux; certaines ne le font jamais si elles accordent de la valeur à la souplesse. À l'inverse, les entreprises qui ont besoin d'un environnement très personnalisé, comme un laboratoire de matériel informatique ou une salle d'exposition destinée aux clients et fortement marquée par leur image de marque, pourraient devoir louer leur propre local malgré leur petite taille et accepter les coûts et les démarches supplémentaires pour ces raisons stratégiques.

Réseautage ou exclusivité : Sur le plan pratique, au-delà des dollars, le coworking peut offrir des occasions d'affaires, comme rencontrer d'autres professionnels ou trouver des clients et des collaborateurs dans la communauté. Si vous êtes travailleur autonome ou dirigez un petit cabinet de conseil, **les personnes qui travaillent à côté pourraient devenir des clients**. Cet avantage supplémentaire est difficile à chiffrer, mais

bien réel. Un bureau privé isolé n'offre pas ce réseautage intégré. À l'inverse, si la confidentialité est primordiale, par exemple parce que vous traitez des données clients sensibles ou de la propriété intellectuelle et préférez éviter les environnements partagés, un bail privé pourrait être préférable malgré son coût.

Approches hybrides : Certaines entreprises montréalaises adoptent une approche hybride : elles conservent un petit bureau privé sous bail pour le personnel essentiel et leur identité, tout en utilisant des abonnements de coworking pour les membres de l'équipe qui voyagent ou travaillent à distance. D'autres commencent en coworking tout en cherchant le local permanent idéal et ne partent que lorsqu'elles trouvent une excellente offre. La disponibilité du coworking à court terme **sert de transition** et permet aux entreprises d'attendre la bonne occasion à long terme.

Conclusion

Choisir entre un bail traditionnel pour un bureau privé et un bureau privé dans un espace de coworking à Montréal revient à équilibrer les coûts, la souplesse et les besoins de votre entreprise. Il n'existe pas de réponse universelle, mais voici les points clés à retenir :

- **Coûts initiaux :** Un bail privé exige un investissement initial important en dépôts, mobilier et installation, qui peut atteindre des milliers de dollars officeinamerica.com, tandis qu'on peut s'installer dans un bureau en coworking pratiquement sans frais d'installation, au-delà des frais du premier mois et d'un petit dépôt. Pour une entreprise en démarrage à court de liquidités, le coworking élimine un obstacle majeur à l'installation.
- **Dépenses mensuelles :** Sur une base strictement mensuelle, un bureau de coworking avec services peut sembler plus cher au pied carré, mais il **regroupe toutes les dépenses** — loyer, services publics, ménage, Internet et commodités — en un seul paiement regus.com. Un bail traditionnel peut offrir un loyer de base inférieur, mais une fois Internet, l'électricité, le ménage et les autres frais ajoutés, l'écart entre les dépenses mensuelles totales diminue souvent thehubcoworks.com. Les coûts de chaque option peuvent varier énormément selon l'emplacement et la superficie, par exemple un loyer de 40 \$/pi² contre 500 \$ par poste; il est donc important de faire les calculs pour votre situation précise. Généralement, pour des besoins de très courte durée ou de très petite envergure, le coworking peut même être moins cher au total; pour des besoins plus importants ou à long terme, un bail pourrait faire économiser de l'argent au fil du temps.
- **Commodités incluses :** Le coworking offre clairement davantage d'éléments inclus : un espace meublé, des services d'accueil, des salles de conférence, des activités de réseautage, et même du café et de l'équipement de bureau sans supplément wework.com regus.com. Un bureau privé sous bail n'offre rien de tout cela : vous payez et gérez chaque élément séparément. Il vous donne toutefois un contrôle et une intimité complets pour aménager vos propres commodités si vous le souhaitez.
- **Souplesse et engagement :** **C'est ici que le coworking l'emporte nettement.** Les modalités mensuelles thehubcoworks.com, la possibilité d'agrandir ou de réduire son espace avec un court préavis et un départ facile à coût minime rendent les bureaux en coworking extrêmement adaptables. Les baux traditionnels vous engagent pour des années officeinamerica.com et entraînent de lourdes

pénalités de résiliation ou des démarches de sous-location si vous devez partir avant terme. Dans un contexte d'affaires instable, et avec toutes les options offertes sur le marché montréalais, cette souplesse peut être salvatrice.

- **Contexte du marché** : Les conditions du marché montréalais en 2024–2025 favorisent les locataires : si vous choisissez un bail privé, vous pourriez négocier de bonnes modalités, comme du loyer gratuit ou une durée plus courte. En parallèle, l'offre abondante d'espaces de coworking dans la ville vous permet de comparer les offres pour trouver celle qui convient à votre budget et à l'emplacement souhaité. Qu'il s'agisse d'un bureau Regus dans le Vieux-Montréal à 385 \$/mois regus.com ou d'un loft de coworking branché dans le Mile End à 600 \$/mois, le choix est vaste.
- **Départ et croissance** : Si vous prévoyez des changements importants dans vos besoins d'espace, le coworking apporte une tranquillité d'esprit. Le **risque de pertes est très faible** : vous pouvez toujours changer de cap sans engager de gros frais. Un bail peut sembler moins cher sur papier si tout se déroule comme prévu, mais si la situation change, il peut devenir un fardeau financier, par exemple si vous payez le loyer d'un bureau vide. Pour de nombreuses petites entreprises, payer une prime pour la souplesse en vaut la peine comme forme d'assurance.

En conclusion, **pour les entrepreneurs, les travailleurs autonomes et les petites équipes de Montréal**, un bureau privé en coworking offre une solution clé en main, avec peu de démarches, des coûts prévisibles et une souplesse inégalée. Il est idéal si vous voulez **vous installer et commencer à travailler immédiatement, tout en gardant vos options ouvertes pour l'avenir**. À l'inverse, si vous tenez à **avoir votre « propre » espace, personnalisé exactement selon vos besoins, et êtes sûr de vos besoins d'espace pour les prochaines années**, un bail traditionnel de bureau privé peut offrir cette autonomie et un coût mensuel potentiellement plus bas à long terme.

De nombreuses entreprises commencent en coworking pour préserver leur capital et demeurer agiles, puis réexaminent la possibilité d'un bail privé une fois qu'elles ont grandi ou ont besoin d'une présence plus permanente. L'écosystème montréalais soutient les deux parcours : vous pourriez réseauter dans un WeWork pendant une année ou deux, puis signer un bail sur le Plateau ou au centre-ville lorsque vous serez prêt à vous enraciner. Vous pourriez aussi décider que la commodité du coworking est trop précieuse pour y renoncer et y rester indéfiniment.

L'**essentiel** est de **calculer soigneusement tous les coûts, pas seulement le loyer, et de les mettre en balance avec la valeur de la souplesse dans votre situation**. Si vos calculs indiquent un seuil de rentabilité, par exemple « si nous restons plus de 2 ans, le bail nous fait économiser X dollars », considérez la probabilité de rester aussi longtemps et les avantages non financiers que vous pourriez gagner ou perdre. Cette comparaison détaillée et les données fournies devraient vous permettre de prendre une décision éclairée sur la meilleure solution d'espace de travail pour votre entreprise montréalaise, en accord avec votre budget et votre stratégie d'affaires.

Sources :

- Loyers des bureaux et statistiques du marché à Montréal avisonyoung.ca cresa.com
- Tarification et éléments inclus chez Regus (bureaux avec services) regus.com regus.com

- Données sur le marché du coworking à Montréal coworkingcafe.com officeinamerica.com
- Commodités de WeWork à Montréal wework.com
- Analyses comparatives des coûts des bureaux traditionnels et en coworking officeinamerica.com thehubcoworks.com thehubcoworks.com
- Modalités de location souples et avantages officeinamerica.com thehubcoworks.com.

Sources

- thehubcoworks.com
- officeinamerica.com
- officeinteriors.ca
- wework.com
- regus.com
- avisonyoung.ca
- cresa.com
- coworkingcafe.com
- crewcollectivecafe.com
- coworker.com
- breather.com
- starterstory.com
- drop-desk.com

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. <https://thehubcoworks.com/coworking-financial-benefits/>
2. <https://www.officeinamerica.com/post/cost-comparison-renting-a-private-office-vs-coworking-spaces>
3. <https://www.officeinteriors.ca/office-furniture/what-does-office-furniture-cost/>
4. <https://www.wework.com//office-space/montreal--QC>
5. <https://www.regus.com/en-us/canada/montreal>
6. <https://www.avisonyoung.ca/documents/d/montreal/office-market-report-q1-2024-1>
7. <https://www.cresa.com/baltimore-md/Locations/North-America/Quebec-Canada/Montreal-QC/Market-Research/Q4-2024-Montreal-Office-Market-Report>
8. <https://www.coworkingcafe.com/coworking-space/ca/qc/montreal/>
9. <https://www.coworkingcafe.com/coworking-space/ca/qc/montreal/?Page=2>
10. <https://crewcollectivecafe.com/en/collective/memberships/>
11. <https://www.coworker.com/canada/montreal/westmount-square>
12. <https://www.wework.com/waysyouwork>

13. <https://www.breather.com/pricing>
14. <https://www.starterstory.com/montreal,-canada-coworking-spaces>
15. <https://drop-desk.com/coworking-statistics>
16. <https://www.regus.com/en-gb/canada/montreal/coworking/a-guide-to-coworking-in-montreal>

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore [private offices](#), [day passes and desks](#), [the conference room](#), [business addresses](#) and [virtual mailboxes](#). [Book a visit](#) or [contact the team](#) to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : <https://2727coworking.com>

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.