



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Bureau virtuel ou cotravail à Montréal : coûts et utilisations

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 · 2026-05-10 · bureau virtuel · espace de cotravail · espace de travail à Montréal · bureau flexible · travail hybride · coûts des espaces de travail · adresse professionnelle · télétravail

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/bureau-virtuel-coworking-couts-usages-montreal>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction : contexte et définitions
3. L'évolution du cotravail
4. L'essor des bureaux virtuels
5. Comparaison des coûts : bureau virtuel et cotravail
6. Cas d'utilisation et avantages
7. Analyse des données et tendances
8. Études de cas et exemples
9. Répercussions et perspectives
10. Conclusion

Sommaire

Le marché des espaces de travail flexibles à Montréal — et plus largement au Canada — évolue rapidement sous l'effet conjugué du **télétravail** et du **travail hybride** et des **pressions sur les coûts**. Les bureaux virtuels (des adresses professionnelles assorties de services de courrier et de téléphonie, *mais sans espace de travail attribué*) deviennent un outil courant pour les entrepreneurs et les entreprises qui travaillent à distance et souhaitent établir une présence crédible sans louer des locaux coûteux (collabspace.ca). Parallèlement, les **espaces de cotravail** (des bureaux partagés offrant des postes de travail, le Wi-Fi et des commodités selon des modalités flexibles) demeurent populaires auprès des travailleurs qui recherchent des installations professionnelles et une communauté (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).

Ce rapport compare les bureaux virtuels et les espaces de cotravail dans le contexte de **Montréal en 2026**. Nous en présentons les définitions et l'historique, analysons les données du marché et les prix, puis examinons les cas d'utilisation, les avantages et les inconvénients de chaque formule. Voici les principales constatations :

- **Écart de coûts** : Les bureaux virtuels ne coûtent qu'une petite fraction du prix des locaux traditionnels. Selon les données du secteur, les forfaits de bureau virtuel typiques coûtent de l'ordre de **30–150 \$ CA par mois**, contre **1 500–5 000+ \$** par mois pour un petit bureau conventionnel. En comparaison, les **abonnements à un poste de cotravail à Montréal** coûtent en moyenne environ **200–400 \$ par mois** (avec des options d'entrée de gamme à ~150 \$). Bref, un bureau virtuel peut coûter **seulement 1–5 %** du prix d'un bureau équivalent loué à bail, tandis que le cotravail peut réduire le loyer de 50–80 % par rapport à un bail fixe.
- **Caractéristiques et services** : Les bureaux virtuels fournissent surtout une adresse municipale officielle (et souvent la gestion du courrier et des colis, la réponse téléphonique et quelques heures en salle de réunion) (www.regus.com). Ils **ne comprennent pas** de poste de travail permanent ni d'espace communautaire : les travailleurs restent entièrement à distance. Les espaces de cotravail, quant à eux, offrent un poste de travail ou un bureau physique, Internet haute vitesse, des **salles de réunion** et des activités sociales (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (www.wework.com). Le principe de conception du cotravail se résume ainsi : « spaces are designed to offer collaboration and community » (pmc.ncbi.nlm.nih.gov), ce qui peut accroître la satisfaction des travailleurs par rapport au travail à domicile.
- **Cas d'utilisation** : Les bureaux virtuels conviennent aux **entrepreneurs à domicile, aux employés en télétravail et aux entreprises en démarrage** qui ont besoin d'une adresse professionnelle et d'un lieu de réunion occasionnel sans utiliser un bureau chaque jour (collabspace.ca). Ils aident aussi à respecter les exigences légales (au Canada, une société doit maintenir une **adresse physique de siège social**). Le cotravail convient davantage aux **travailleurs autonomes, aux petites équipes ou aux groupes d'entreprise en mode hybride** qui ont besoin d'un environnement collaboratif. De nombreuses entreprises montréalaises utilisent le cotravail pour leurs bureaux satellites ou pour répondre à une croissance à court terme. Par exemple, la firme de marketing Cossette et le bureau de l'entreprise pharmaceutique Novartis ont commencé à utiliser des espaces de cotravail à Montréal pour leur expansion et leurs équipes satellites.
- **Tendances du marché** : À l'échelle mondiale comme au pays, les espaces de travail flexibles gagnent du terrain. Une analyse évaluait le secteur mondial du cotravail à plus de **19,3 milliards de \$ US en 2021**, avec une projection de **42,7 milliards de \$ d'ici 2033** (www.cognitivemarketresearch.com). L'Amérique du Nord représente environ 40 % de ce marché. Au Canada, les revenus du cotravail s'élevaient à environ **285 millions de \$ CA en 2023** et devraient presque *tripler* pour atteindre ~893 millions de \$ d'ici 2030 (taux de croissance annuel composé d'environ 17–18 %) (www.optixapp.com). De même, les dépenses consacrées aux espaces de travail flexibles (cotravail + bureaux virtuels) devraient **bouleverser les façons de faire actuelles** : les analystes prévoient que le secteur canadien combiné des espaces de travail flexibles aura presque triplé d'ici 2030.

- **Situation actuelle (Montréal) :** Montréal est devenue un pôle canadien majeur des bureaux flexibles. Les estimations situent le nombre d'**espaces de cotravail à 80–100** dans la ville en 2026, ce qui en fait le troisième marché du cotravail au Canada (derrière Toronto et Vancouver). Le **taux d'inoccupation des bureaux** à Montréal a atteint un sommet historique de **18–19 %** en 2024 (www.collierscanada.com), ce qui encourage les propriétaires à convertir des locaux en espaces de cotravail ou en bureaux flexibles. Parallèlement, des dizaines de **fournisseurs de bureaux virtuels** (des marques mondiales comme **Regus/IWG** aux entreprises locales) offrent des adresses montréalaises prestigieuses et des services de courrier et de téléphonie à des milliers d'entreprises (www.regus.com).
- **Recommandations :** Les entreprises devraient choisir en fonction de leurs besoins. Si la majorité du personnel travaille à l'extérieur des locaux et n'a besoin d'une salle de réunion qu'à l'occasion, un **bureau virtuel** suffit probablement et coûte beaucoup moins cher (businessoffers.ca). Si une équipe a besoin d'un lieu de travail régulier ou d'un environnement propice au réseautage, un **abonnement de cotravail** (ou un laissez-passer à temps partiel) est plus approprié (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Des modèles hybrides font également leur apparition (p. ex., des forfaits de bureau virtuel combinés à un accès au cotravail) pour répondre à des besoins mixtes.

Ce rapport développe les points ci-dessus à l'aide de données abondantes, d'analyses d'experts et d'éléments propres au contexte montréalais, afin d'aider les entreprises à déterminer si un bureau virtuel ou un espace de cotravail convient le mieux à leur stratégie.

Introduction : contexte et définitions

La dernière décennie a été marquée par une transformation radicale de **la façon de travailler et des lieux où le travail se fait**. Les progrès de l'infonuagique, des outils de collaboration et de la connectivité mobile ont permis à des millions de travailleurs de s'affranchir d'un bureau fixe. La pandémie de COVID-19 a accéléré cette tendance; même après l'assouplissement des restrictions, de nombreuses entreprises ont maintenu des politiques de travail hybride ou entièrement à distance. Selon un sondage montréalais de 2025, **65 % des employeurs montréalais utilisent maintenant un modèle hybride** combinant travail au bureau et télétravail (www.newswire.ca). La plupart des travailleurs en mode hybride se rendent encore au bureau quelques jours par semaine, mais une part importante de la main-d'œuvre travaille principalement à l'extérieur des locaux.

Dans ce contexte, les entreprises se tournent de plus en plus vers des **solutions d'espaces de travail flexibles**. Deux modèles importants se sont imposés :

- **Bureaux virtuels :** Un service de bureau virtuel fournit une **adresse municipale professionnelle** (souvent dans un emplacement prestigieux du centre-ville ou d'un secteur commercial) et des services connexes : par exemple, la gestion du courrier et des colis, un service de réception téléphonique assuré par une personne et un accès limité à des salles de réunion. Point essentiel : l'utilisateur *n'occupe pas* d'espace de travail physique à temps plein. Le personnel continue de travailler à domicile, dans des cafés ou chez les clients, tandis que le bureau virtuel lui procure une adresse d'entreprise crédible et du soutien occasionnel sur place. Comme l'explique une analyse sectorielle, les bureaux virtuels sont des « professional business addresses without full-time physical occupancy ». Ils sont apparus dans les

années 1990 pour les entrepreneurs qui avaient besoin d'une présence d'entreprise à coût minime, et ils ont gagné en popularité auprès des entreprises en démarrage, des travailleurs autonomes, des entreprises internationales et de toute organisation qui privilégie de faibles frais généraux.

- **Espaces de cotravail :** Un espace de cotravail est un **environnement de bureau partagé et flexible** où des personnes ou de petites équipes louent des postes de travail (attitrés ou non attitrés) au moyen de contrats à court terme (à la journée, au mois, etc.). Les fournisseurs de cotravail meublent entièrement les lieux et offrent des commodités (Internet haute vitesse, imprimantes, salles de réunion, cuisines, etc.), souvent accompagnées d'une vie communautaire et d'un programme d'activités. Les utilisateurs vont des travailleurs autonomes en solo et des employés en télétravail aux entreprises en démarrage, voire aux équipes satellites de grandes entreprises. Fait essentiel, les membres occupent l'espace en personne plutôt que de travailler en permanence à distance. Comme le souligne une analyse, les espaces de cotravail sont conçus « to offer collaboration and community in furnished and equipped workspaces on a rental base » (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). En pratique, le cotravail représente « a better home office » pour de nombreux utilisateurs : au lieu de travailler seuls à la maison, les professionnels disposent d'un écosystème de bureau déjà en place, entourés d'autres travailleurs (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).

La figure 1 (ci-dessous) résume la distinction fondamentale :

Caractéristique	Bureau virtuel	Espace de cotravail
Espace de travail physique	✗ Aucun poste attitré (les employés travaillent à l'extérieur des locaux)	✓ Postes de travail/bureaux partagés (les membres travaillent sur place chaque jour)
Adresse professionnelle	✓ Adresse municipale professionnelle (utilisée pour les déclarations et les sites Web)	✓ Adresse fournie par l'établissement (souvent la même que pour le bureau virtuel)
Gestion du courrier	✓ Courrier et colis reçus/numérisés/réexpédiés	✓ Généralement incluse (comme au bureau virtuel + options de livraison locale)
Réponse téléphonique	✓ Souvent offerte (réception par une personne ou automatisée)	✓ Parfois offerte en supplément (moins courante que pour le bureau virtuel)
Salles de réunion	✓ Heures limitées ou paiement à l'utilisation (selon le fournisseur)	✓ Accès inclus ou à tarif réduit (selon le forfait)
Communauté et réseautage	✗ Minimales (utilisateurs surtout indépendants)	✓ Importants (activités communautaires, espace de travail partagé, échanges entre entreprises)
Flexibilité	✓ Très flexible (forfaits mensuels ou à l'utilisation)	✓ Flexible (abonnements à court terme, combinaison d'options à temps partiel et à temps plein)
Coût (Montréal)	Faible : ≈50 \$–150 \$/mois	Moyen : ≈150 \$–450 \$/mois (poste non attitré)
Utilisateurs types	Entrepreneurs en solo, employés en télétravail ou en mode hybride, petites entreprises en démarrage	Travailleurs autonomes, petites équipes, entreprises en expansion, groupes de projet

(Tableau : bureau virtuel et cotravail — comparaison des caractéristiques et des cas d'utilisation. Sources : tarifs des fournisseurs et analyses sectorielles (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).)

Ces deux modèles répondent à des besoins différents. Les bureaux virtuels fournissent essentiellement les attributs d'un bureau conventionnel **sans aucune occupation physique**, permettant d'obtenir crédibilité et conformité légale à peu de frais (collabspace.ca). Les espaces de cotravail offrent un véritable environnement de bureau selon des modalités flexibles (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Ce rapport examinera chaque modèle en profondeur, comparera les coûts et les avantages, et proposera des pistes pour déterminer lequel convient le mieux à différents types d'entreprises à Montréal en 2026.

L'évolution du cotravail

Origines et croissance

Le cotravail tel qu'on le connaît est apparu dans les **années 2010**. Des formules antérieures de travail flexible — comme les bureaux avec services (p. ex., Regus en 1989) ou les centres d'affaires — ont jeté les bases du concept. Mais c'est l'essor des entreprises technologiques en démarrage et le désir de faire partie d'une communauté qui ont fait du cotravail un phénomène mondial. **WeWork**, fondée en 2010, a joué un rôle clé en bâtissant rapidement une marque autour des « shared workspaces ». À son apogée (2019–2023), WeWork comptait **777 établissements dans 39 pays** (www.cbre.ca), rendant pratiquement le cotravail synonyme de bureau moderne. D'autres fournisseurs, comme Industrious, Spaces (IWG/Regus) et des exploitants locaux, se sont également multipliés. Selon une analyse, les revenus mondiaux du cotravail s'élevaient à environ **19,3 milliards de \$ US en 2021** et devaient **dépasser 42 milliards de \$ US d'ici 2033** (www.cognitivemarketresearch.com).

La croissance n'a toutefois pas été linéaire. Le modèle de WeWork a fini par ployer sous son propre poids (www.cbre.ca), et la **pandémie de COVID-19**, en 2020, a porté un coup dur au secteur, quoique temporaire. Les témoignages abondent : certains centres de cotravail ont perdu 50–75 % de leurs membres presque du jour au lendemain, et le nombre total d'espaces de cotravail dans le monde a effectivement **diminué** pour la première fois en 2020. (Un exploitant de Vancouver a déclaré avoir perdu 75 % de sa clientèle au début du confinement.) De nombreux espaces ont fermé temporairement; WeWork a elle-même renégocié des baux et réduit ses activités.

Malgré ce choc, le cotravail a fait preuve de résilience. À partir de la fin de 2021, le **travail hybride est devenu la nouvelle norme**, et de nombreux travailleurs ont retrouvé ou essayé le cotravail pour rompre l'isolement à la maison. Les études de marché ont rapidement recommencé à faire état d'une croissance : le Canada, par exemple, comptait environ **617 sites de cotravail en 2024** et était en voie de connaître une expansion rapide. Les exploitants établis ont réagi en revoyant leurs façons de faire. Par exemple, IWG (Regus/Spaces) a survécu au ralentissement et a même annoncé de nouveaux pôles montréalais en 2023. Les acteurs du secteur soulignent que le *besoin* d'espaces de bureau flexibles demeure élevé, même si le *modèle d'affaires* a évolué vers des modalités plus viables (des ententes de gestion et des partenariats plutôt que de longs baux risqués) (www.jll.com).

Le cotravail à Montréal

Le milieu du cotravail montréalais reflète ces tendances mondiales, tout en présentant des particularités locales. Pôle économique et culturel du Québec, la ville possède une communauté dynamique dans les secteurs de la technologie, de la création et des entreprises en démarrage, qui a adopté très tôt les espaces de travail partagés. Vers le milieu des années 2010, de petites galeries et des lofts avaient déjà cédé la place à de grands pôles internationaux de cotravail au centre-ville. Par exemple, à la fin des années 2010, **WeWork et IWG contrôlaient ensemble une grande partie des 1,1 million de pieds carrés de locaux de cotravail à Montréal**. Des entreprises comme Cossette (marketing) et Novartis (pharmaceutique) ont même pris des abonnements de cotravail à Montréal pendant leur expansion, montrant que le cotravail avait « moved beyond just freelancers » et servait aussi de bureaux satellites à des entreprises établies.

La faillite de WeWork en 2023 a bel et bien créé des turbulences à court terme : l'entreprise a abandonné environ 60 000 pieds carrés à Montréal (deux étages au 1010, rue Sainte-Catherine) (www.cbre.ca), et elle a soulevé des doutes quant à la viabilité du modèle. Mais les exploitants locaux se sont adaptés depuis. De petites entreprises ont réaménagé des locaux libérés, et certains fournisseurs de cotravail ont diversifié leurs offres (p. ex., des laissez-passer à temps partiel). IWG/Spaces a pris de l'expansion grâce à des partenariats de franchise, notamment avec l'ouverture d'un campus de 65 000 pieds carrés au square Victoria, à Montréal, à la fin de 2023. Selon les experts du secteur, le fonctionnement du cotravail à Montréal se résume ainsi : « modus operandi has always been flexibility and adaptation » (www.cbre.ca), une mentalité qui l'a bien servi au fil des cycles d'expansion et de ralentissement.

Sur le plan quantitatif, Montréal demeure l'un des principaux marchés du cotravail au Canada. Un guide de 2026 fait état d'**~80–100 espaces de cotravail** dans la région métropolitaine de Montréal, qu'il présente comme le 3^e regroupement en importance au pays, derrière Toronto et Vancouver. Le taux élevé d'inoccupation des bureaux dans la ville (environ **18–19 %** à la fin de 2024 (www.collierscanada.com)) fait aussi en sorte que les propriétaires sont souvent disposés à convertir des locaux ou à les louer à des fournisseurs d'espaces de travail flexibles. Parmi les facteurs favorables figurent les loyers de bureaux relativement plus bas à Montréal (par rapport à Toronto et à Vancouver), de même que la vigueur de ses secteurs de l'enseignement postsecondaire et des technologies. D'ailleurs, une annonce de Regus/IWG présente Montréal comme « a thriving city...known for its growth in technology and AI sectors » (www.regus.com), ce qui souligne les fondements de la demande locale. Dans l'ensemble, malgré les bouleversements du secteur, le paysage montréalais du cotravail est **diversifié et en croissance**.

Coûts et tarifs du cotravail (Montréal)

Les tarifs du cotravail varient considérablement selon l'emplacement et le fournisseur. À Montréal aujourd'hui, les **abonnements à un poste non attitré (flexible)** coûtent généralement de l'ordre de **150 \$–450 \$ (CA) par mois**. Les espaces d'entrée de gamme en périphérie de la ville ou les laissez-passer à la demande peuvent coûter aussi peu que 150 \$/mois, tandis que les pôles haut de gamme du centre-ville se situent plutôt autour de 400–450 \$/mois. Par exemple, une analyse de marché estime que le forfait moyen pour un poste non attitré à Montréal coûte environ 200 \$–400 \$****. De même, les laissez-passer de cotravail à la journée coûtent généralement **15 \$–40 \$ par jour** dans la plupart des établissements indépendants, tandis que les chaînes internationales comme WeWork les offrent à environ **54 \$ par jour** (www.wework.com). Des frais

supplémentaires peuvent s'appliquer aux postes attitrés ou aux bureaux privés. Bref, un abonnement mensuel à un poste non attitré à Montréal coûte habituellement **environ dix fois moins cher qu'un bureau privé loué à bail** de taille comparable — soit souvent des économies de 50–80 % par rapport à un loyer conventionnel.

Ces prix sont étayés par les données du marché. Par exemple, une étude sur le cotravail à Montréal indique : « *Monthly hot desk pricing ranges from \$150 at the lowest end to \$450 at premium downtown locations, with a Montreal average of \$200–\$400 per month, while day passes range from \$15 to \$40...* ». Le cotravail est ainsi abordable pour les personnes seules et les petites équipes. Bien sûr, les grandes entreprises qui louent de nombreux postes paieront davantage, mais elles réalisent généralement quand même des économies par rapport à des baux à long terme. Comparativement aux **loyers des bureaux traditionnels** du centre de Montréal (souvent de 2 \$–5 \$ le pied carré par mois, soit 1 500 \$–5 000 \$ pour un petit local), le cotravail peut coûter aussi peu que **5–10 %** de cette somme. L'économie d'échelle associée à la flexibilité à court terme est manifeste.

L'essor des bureaux virtuels

Définition et croissance

Un **bureau virtuel** fournit les attributs d'un bureau sans les locaux. Son service principal est une **adresse municipale valide** (souvent dans un quartier central des affaires) qu'une entreprise peut utiliser sur son papier à lettres, sur son site Web et dans ses déclarations aux autorités. Des services supplémentaires, comme la réception et la numérisation du courrier, la réponse téléphonique et l'utilisation occasionnelle de salles de réunion, sont habituellement offerts à la carte. Fait à souligner, l'entreprise cliente **ne loue aucun espace attitré** : les employés continuent de travailler de n'importe où (à domicile, dans des cafés, etc.).

Les bureaux virtuels sont apparus dans les années 1990 pour les professionnels mobiles et les petites entreprises en démarrage qui voulaient donner l'impression de disposer d'un siège social physique. Au Canada, leur utilisation a explosé au cours des années 2020, parallèlement au télétravail. En 2025, les analystes rapportaient qu'une part importante des Canadiens (environ 17–18 %) travaillait désormais principalement à domicile, ce qui alimentait la demande de services virtuels. Un examen des offres de bureaux virtuels en souligne ainsi la valeur pour les entreprises : « *home-based entrepreneurs, remote teams, startups, and international companies to establish a credible Canadian presence while saving on the high costs of traditional leases* ». Dans le même ordre d'idées, un rapport sectoriel indique que **des dizaines d'entreprises de bureaux virtuels** (des chaînes mondiales comme Regus/IWG et Davinci aux entreprises locales) exercent maintenant leurs activités au Canada, offrant des adresses professionnelles et du soutien connexe.

Le secteur canadien des bureaux virtuels arrive rapidement à maturité. Selon les études de marché, le **marché canadien des espaces de travail flexibles** (cotravail et services de bureau virtuel) aura presque triplé d'ici 2030. En 2024, le segment canadien du cotravail représentait à lui seul ~3,24 milliards de \$ US; l'ajout des dépenses en bureaux virtuels ferait augmenter ce montant. À titre de comparaison, une analyse canadienne récente faisait état de revenus de cotravail de 285 millions de \$ CA en 2023, contre seulement 50–200 \$ CA/mois par emplacement pour les bureaux virtuels typiques (www.optixapp.com) (collabspace.ca). Ce qu'il faut en retenir : les économies procurées par les bureaux virtuels sont considérables, si bien que leur adoption peut s'accélérer rapidement dès que les entreprises en comprennent les avantages.

Les bureaux virtuels à Montréal

Montréal possède un marché bien développé des bureaux virtuels. Des fournisseurs internationaux comme locaux annoncent des adresses prestigieuses au centre-ville et dans des quartiers en plein essor comme Griffintown et le Mile End. Par exemple, Regus (IWG) compte **20 emplacements de bureaux virtuels** à Montréal, avec des forfaits à partir d'environ **3 \$ par jour** (≈90 \$ par mois) pour une adresse professionnelle (www.regus.com). De même, Office Hub (un courtier en ligne) affiche des forfaits de bureau virtuel à Montréal allant de 100–174 \$ par mois (www.office-hub.com). 2727 Coworking publie quatre forfaits fixes : Mailbox à 35 \$/mois, Mailbox + Scanning à 85 \$/mois, Virtual Address à 135 \$/mois et Virtual Office à 165 \$/mois. Les entreprises montréalaises peuvent donc obtenir une adresse professionnelle au centre-ville pour seulement quelques dizaines de dollars par mois.

Outre le coût, la conformité légale favorise l'utilisation des bureaux virtuels. La législation fédérale et celle de la plupart des provinces sur les sociétés exigent une **adresse municipale physique** pour le siège social — et *non* une simple case postale; le Québec exige plutôt que l'entreprise conserve ses livres à son siège ou les rende accessibles ailleurs au Québec, et refuse une simple case postale comme adresse d'établissement. Une personne doit être présente à cette adresse, ou celle-ci doit être accessible pendant les heures d'ouverture. Un fournisseur de bureau virtuel procure une adresse municipale valide dans un immeuble commercial (répondant aux exigences du registre). De nombreux forfaits de bureau virtuel mettent explicitement l'accent sur cette conformité : par exemple, une analyse avertit que « a mere P.O. Box is explicitly *not* valid as a corporate address » et souligne la nécessité d'une adresse d'immatriculation dans la province. En pratique, les fournisseurs réputés aident leurs clients à utiliser l'adresse virtuelle pour la constitution en société et les démarches bancaires (collabspace.ca).

Voici quelques cas d'utilisation à Montréal :

- **Entrepreneurs et entreprises en démarrage** : La grande majorité des entreprises canadiennes en démarrage commencent leurs activités à la maison ou dans un garage. Un bureau virtuel permet à leurs fondateurs de se présenter comme « établis à Montréal » dans leurs présentations aux investisseurs et sur leurs sites Web, tout en recevant leur courrier de façon sécuritaire, le tout à une fraction du coût d'un véritable bureau (collabspace.ca).
- **Équipes à distance et consultants** : Même si les entreprises permettent davantage de télétravail, elles peuvent quand même avoir besoin d'une adresse professionnelle centrale. Une entreprise entièrement à distance dont les employés sont répartis au Canada (ou dans le monde) peut adopter un bureau virtuel à Montréal afin de présenter un siège social canadien unique, souvent nécessaire pour des raisons de marketing et des motifs juridiques (collabspace.ca).
- **Entreprises internationales qui s'implantent au Canada** : Une entreprise étrangère en démarrage ou détenue par des personnes issues de minorités, sans filiale locale, peut utiliser un bureau virtuel à Montréal pour établir une présence canadienne, recevoir du courrier gouvernemental et parfois se qualifier pour des subventions ou des programmes à titre d'« entreprise canadienne ».
- **Entreprises d'appoint et travailleurs autonomes** : De nombreux professionnels à temps partiel utilisent des bureaux virtuels pour séparer leur adresse personnelle ou résidentielle de leur adresse d'entreprise et pour inspirer confiance aux clients (businessoffers.ca).

En 2026, le marché des bureaux virtuels à Montréal est solide. En plus de Regus, WeWork commercialise aussi des forfaits de bureau virtuel (p. ex., sa carte *WeWork All Access* comprend un service de courrier virtuel). De nombreux centres de cotravail (dont 2727 Coworking et Montreal Cowork) ont ajouté des forfaits de « bureau virtuel » ou de « boîte aux lettres » à leur offre. Même une petite entreprise comme Propulsio360 annonce des bureaux virtuels à Montréal assortis de soutien à la direction. Bref, les options ne manquent pas pour obtenir une adresse virtuelle à Montréal. Comme le souligne le rapport sectoriel, « By 2026, dozens of specialized virtual-office companies...offer mail-handling, call-answering, and meeting-room access under prestigious city addresses ».

Services et tarifs des bureaux virtuels

Les forfaits de bureau virtuel varient selon le niveau de service. Un forfait de base peut coûter seulement **20–50 \$ par mois** et comprendre une adresse postale avec transfert numérique du courrier (collabspace.ca). Des forfaits plus complets — comprenant des lignes téléphoniques attitrées avec réceptionniste, l'accès à la télécopie et à l'impression ainsi que des laissez-passer hebdomadaires pour les salles de réunion — peuvent coûter **100–200+ \$ par mois**. Par exemple, Collabspace (un consultant en cotravail) décrit ainsi les tarifs des bureaux virtuels au Canada : « typically ranges from C\$50–\$200 per month » (collabspace.ca). Cela correspond aux tarifs annoncés : OfficeHub affiche des forfaits autour de 100–174 \$ (www.office-hub.com), et Regus annonce 3 \$ par jour (~90 \$/mois) pour une adresse professionnelle (www.regus.com).

Même dans le haut de gamme, les bureaux virtuels demeurent beaucoup moins chers que n'importe quel espace physique. Une analyse souligne qu'un bureau virtuel coûte 50–150 \$/mois, contre 1 500–5 000 \$ pour un petit bureau loué à bail. Autrement dit, les solutions virtuelles coûtent souvent **1–5 %** d'un bail comparable. (Cette comparaison ne tient compte que du loyer de base; la location entraîne aussi des frais d'aménagement, de mobilier, de services publics et de gestion que les bureaux virtuels permettent d'éviter.) Pour les entreprises soucieuses de leur budget, c'est un puissant incitatif. De plus, de nombreux fournisseurs de services virtuels offrent une facturation flexible (au mois ou prépayée), de sorte que les entreprises ne paient que pour la durée dont elles ont besoin.

Dernière précision sur les coûts : si le cotravail comprend souvent l'accès à des salles de réunion, les forfaits virtuels peuvent n'inclure que quelques heures par mois, le temps supplémentaire étant facturé séparément. Certains forfaits virtuels fixent donc une limite (par exemple, 5–10 heures), puis facturent 15 \$–50 \$ par heure additionnelle. D'autres intègrent une formule de « bureau à la demande » : par exemple, certains fournisseurs permettent aux clients de payer un tarif quotidien (comme les 3 \$/jour de Regus) pour utiliser les postes non attitrés de n'importe lequel de leurs établissements. Cela brouille la frontière entre bureau virtuel et cotravail (un phénomène sur lequel nous reviendrons dans la section d'analyse).

Comparaison des coûts : bureau virtuel et cotravail

Pour illustrer les compromis financiers, voici un **aperçu des coûts mensuels typiques à Montréal** (en dollars CA) :

Type de service	Coût mensuel typique	Notes / Source
Bureau virtuel (courrier seulement)	50 \$ – 150 \$ (collabspace.ca)	Forfait de base avec réexpédition du courrier; aucun poste de travail.
Bureau virtuel (services complets)	100 \$ – 200 \$ (www.office-hub.com)	Comprend l'adresse + la réponse téléphonique et un accès limité aux salles de réunion.
Cotravail (poste non attitré)	150 \$ – 450 \$	Abonnement à un poste partagé (établissements de gamme moyenne à haut de gamme).
Cotravail (poste attitré)	300 \$ – 600 \$ (est.)	Poste réservé; environ 2–3× le tarif d'un poste non attitré.
Cotravail (laissez-passer à la journée)	15 \$ – 54 \$ par jour (www.wework.com)	Paiement à l'utilisation (tarifs plus bas dans les espaces indépendants que chez WeWork).
Petit bureau avec bail traditionnel	1 500 \$ – 5 000+ \$	1 000 pieds carrés à 1,50 \$–5,00 \$/pied carré; beaucoup plus cher.

(Coûts estimatifs à Montréal en 2025–26. Les forfaits de bureau virtuel coûtent beaucoup moins cher que les abonnements de cotravail ou les baux de bureaux conventionnels.)

Ce tableau montre pourquoi les bureaux virtuels sont si économiques : même un forfait de bureau virtuel complet (100–200 \$/mois) ne représente qu'une infime fraction des tarifs typiques du cotravail (150–450 \$/mois) ou du coût d'un bail complet. Une petite entreprise qui a seulement besoin d'une adresse peut économiser des milliers de dollars par année en choisissant une formule virtuelle plutôt qu'en louant des locaux. À l'inverse, le cotravail coûte beaucoup moins cher que les baux fixes dès qu'une présence physique est nécessaire.

Cas d'utilisation et avantages

Quand choisir un bureau virtuel

Petites entreprises soucieuses des coûts. Les nouveaux entrepreneurs et les travailleurs autonomes n'ont souvent ni le budget ni le besoin de louer des bureaux. Un bureau virtuel leur permet d'afficher une adresse au centre-ville de Montréal pour quelques dizaines de dollars par mois (businessoffers.ca). Cette image professionnelle peut leur gagner la confiance des clients. Comme l'indique un blogue sectoriel, un bureau virtuel « provides a prestigious business address, which can increase trust and credibility » (businessoffers.ca). Par exemple, un consultant à domicile ou un détaillant en ligne peut exercer ses activités entièrement à distance tout en conservant une adresse de siège social à Montréal grâce à un bureau virtuel.

Entreprises qui privilégient le télétravail. De nombreuses entreprises technologiques et de services emploient maintenant des réseaux de travailleurs à distance. Ces entreprises n'ont peut-être pas besoin d'un bureau attitré, mais elles *doivent* s'immatriculer quelque part et veulent souvent rassurer leurs clients quant à leur présence locale. Les bureaux virtuels conviennent parfaitement à cette situation. Une entreprise canadienne en démarrage dont le personnel est réparti en plusieurs endroits peut utiliser une adresse de bureau virtuel à Montréal pour sa constitution en société et son marketing, sans jamais y installer d'employés.

C'est ce qui s'est produit avec Shopify : l'entreprise a fait parler d'elle en fermant ses bureaux montréalais en 2022 pour passer entièrement au télétravail, mais les solutions de bureau virtuel lui permettent de conserver une adresse canadienne.

Expansion internationale. Une entreprise étrangère qui s'implante au Canada peut trouver trop coûteux de louer immédiatement des locaux. En louant un bureau virtuel à Montréal, elle obtient instantanément un « accès » au marché montréalais. C'est particulièrement important pour des raisons juridiques et réglementaires (l'adresse du fournisseur peut servir aux déclarations aux autorités et à l'ouverture d'un compte bancaire). De nombreux guides de constitution en société recommandent explicitement le bureau virtuel comme moyen le plus simple de respecter l'exigence canadienne d'une adresse physique.

Nomades numériques et entreprises en démarrage qui testent des marchés. Certains entrepreneurs se lancent sur de nouveaux marchés à très court préavis. Une entreprise montréalaise en démarrage qui teste la demande locale pourrait utiliser un bureau virtuel pendant les 6–12 premiers mois, puis déterminer si sa croissance justifie un véritable bureau ou un passage au cotravail. Pendant cette période, les dépenses demeurent minimales et l'entreprise bénéficie d'une adresse fixe pour ses clients et ses besoins juridiques.

Complément au travail à domicile ou au cotravail. Même les entreprises dont les activités se déroulent principalement à domicile peuvent conserver un bureau virtuel pour protéger leur vie privée. Par exemple, un avocat qui travaille de son bureau à domicile peut utiliser une adresse postale virtuelle pour garder son adresse personnelle confidentielle, ou une petite équipe peut combiner un bureau virtuel et du cotravail occasionnel lorsque des rencontres en personne sont nécessaires.

Bref, **les bureaux virtuels sont tout indiqués lorsqu'aucun espace de travail physique n'est nécessaire au quotidien.** Ils renoncent aux avantages du cotravail en échange d'économies considérables et de commodité.

Quand choisir un espace de cotravail

Besoin d'un lieu de travail régulier. Si votre équipe souhaite — ou doit — se rendre régulièrement dans un environnement professionnel, le cotravail est probablement le meilleur choix. Les travailleurs autonomes qui se sentent isolés dans leur bureau à domicile passent souvent au cotravail pour trouver un cadre et des contacts sociaux. Une étude de 2019 a révélé que les utilisateurs du cotravail rapportent « lower psychosocial strain and greater social satisfaction » que des travailleurs à domicile comparables. Le milieu du cotravail montréalais répond aux besoins de nombreuses personnes dans cette situation en offrant un poste attitré, du mobilier ergonomique et un accès 24/7.

Collaboration et réseautage. Le cotravail est fondamentalement social. Les membres peuvent rencontrer d'autres entrepreneurs, participer à des ateliers et même nouer des partenariats. Pour les industries créatives (médias, design, jeux vidéo, etc.), des pôles de cotravail montréalais comme Notman House ou le réseau de cinq pôles de La Piscine proposent une programmation régulière pour mettre les gens en relation. Cet aspect communautaire peut mener à de nouvelles occasions d'affaires que les bureaux virtuels seuls ne peuvent offrir (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Essentiellement, le cotravail est « a better home office » pour les travailleurs du savoir qui accordent de l'importance au réseautage et à la collaboration (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).

Équipes en croissance ou organisées par projet. Les petites et moyennes entreprises qui prennent de l'expansion à Montréal utilisent souvent le cotravail pour éviter les longs baux. Par exemple, Cossette a installé des équipes chez WeWork avant de s'engager à louer des locaux permanents. Les entreprises en démarrage qui connaissent une poussée de croissance peuvent réserver plusieurs postes non attitrés ou une suite de bureaux flexible pour accueillir de nouvelles recrues, puis augmenter ou réduire leur capacité sans pénalité. Les fournisseurs de cotravail montréalais ont même créé des réseaux (p. ex., des abonnements valides dans plusieurs établissements) pour répondre aux besoins changeants de leurs clients.

Rencontres avec les clients et crédibilité. Certaines entreprises (vente, droit, services-conseils) apprécient de disposer d'un bureau physique pour rencontrer leurs clients. Les espaces de cotravail offrent des salles de réunion professionnelles et une aire de réception, ce qui donne une image beaucoup plus soignée qu'une rencontre dans un café ou une résidence privée. Une adresse de cotravail contribue aussi à la crédibilité; même si elle n'est pas aussi exclusive qu'un siège social d'entreprise complet, elle demeure plus convaincante pour les clients qu'une case postale ou une adresse résidentielle.

Formules hybrides. De nombreuses entreprises adoptent un **modèle hybride** : une partie de l'équipe travaille à domicile et se rend au bureau de cotravail quelques fois par semaine. Cette formule offre à la fois de la flexibilité et un point de rencontre central. En fait, en 2025, environ **65 % des travailleurs montréalais** ont un horaire hybride (www.newswire.ca). Ces travailleurs peuvent profiter de laissez-passer de cotravail à temps partiel (p. ex., un forfait de 10 jours) ou d'un bureau virtuel combiné à des journées occasionnelles de cotravail. Certains fournisseurs de cotravail regroupent explicitement l'accès ponctuel et les forfaits de bureau virtuel pour servir ce marché.

En résumé, **le cotravail convient à toute situation où un bureau physique — même partagé — est régulièrement nécessaire**. Il coûte plus cher qu'une simple adresse, mais offre un environnement complet.

Analyse des données et tendances

Taille du marché et prévisions

Marché mondial du cotravail. Les rapports sectoriels montrent une croissance fulgurante du cotravail. Cognitive Market Research prévoit que la valeur du marché mondial aura *presque doublé*, passant d'environ **19,3 milliards de \$ US en 2021 à 42,7 milliards de \$ US d'ici 2033** (www.cognitivemarketresearch.com), soit un taux de croissance annuel de ~15 %. L'Amérique du Nord détient environ **40 % du marché mondial**. Les revenus comprennent les abonnements et les ventes d'espaces de travail pour tous les modèles de bureaux flexibles. Cette croissance est portée par de grandes transformations : les entreprises recherchent de l'agilité, les travailleurs rejettent les postes cloisonnés rigides, et les carrières de travailleurs autonomes et de créateurs se multiplient partout dans le monde.

Marché canadien. Le secteur canadien des espaces de travail flexibles, quoique plus petit que celui des États-Unis, croît encore plus rapidement. Selon une analyse, le secteur du cotravail au Canada représentait environ **285 millions de \$ CA en 2023** et était en voie de presque **tripler pour atteindre 893 millions de \$ d'ici 2030** (taux de croissance annuel composé d'environ 17,6 %) (www.optixapp.com). Un rapport de marché détaillé estimait de même que le segment canadien des espaces de travail flexibles (cotravail + bureaux virtuels) devrait *tripler d'ici 2030*. En 2024, environ **617 espaces de cotravail étaient en activité au pays**.

Des signes d'intérêt de la part des entreprises sont également apparus : par exemple, en 2024, seulement **3 % des grandes sociétés canadiennes** utilisaient des espaces flexibles pour >10 % de leur portefeuille immobilier (www.jll.com), ce qui laisse entrevoir un énorme potentiel inexploité si les tendances se maintiennent.

À Montréal plus précisément, un guide du marché de 2026 indique que les abonnements et les entreprises de cotravail ont fait preuve de résilience. Même si les grands titres internationaux ont remis le cotravail en question après les déboires de WeWork, le guide dresse ce constat pour le secteur montréalais : « proved resilient »; IWG ouvre de nouveaux espaces de grande taille, des établissements locaux indépendants lancent de nouvelles options de laissez-passer, et les analyses montrent une hausse des inscriptions d'entreprises de taille moyenne. Un consultant de CBRE souligne explicitement que, malgré les bouleversements, « the need and desire for coworking will remain even as large brands retreat ». Comme le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal est élevé (environ **18 %** à la fin de 2024 (www.collierscanada.com)), les propriétaires eux-mêmes explorent la location flexible — une marque tacite de confiance envers le modèle.

Marché des bureaux virtuels. Il existe des prévisions plus ciblées, mais les données indiquent que les bureaux virtuels prennent eux aussi de l'expansion. Une analyse de 2026 sur les bureaux virtuels canadiens indique que leur croissance est liée à l'installation durable du télétravail : plus de 17 % des Canadiens travaillent déjà principalement à domicile, et des sondages suggèrent que **80 % des utilisateurs de bureaux virtuels ont l'intention de continuer après la pandémie**. Les données tarifaires de ce rapport montrent que les forfaits de bureau virtuel ne coûtent que 30 \$–150 \$/mois, contre 1 500 \$–5 000 \$ pour des bureaux physiques, ce qui souligne l'énorme écart de coûts. De plus, au milieu de 2026, « dozens of specialized virtual-office companies » ont établi des centres de courrier et d'appels au Canada. Pris ensemble, ces éléments amènent les analystes à conclure que les bureaux virtuels sont maintenant un « essential business tool » pour la main-d'œuvre canadienne répartie en plusieurs lieux.

Analyse coûts-avantages

La comparaison précédente présentait les coûts; nous en analysons ici la logique économique. Les **économies** sont l'avantage le plus évident des bureaux virtuels : plusieurs sources soulignent que les forfaits virtuels ne coûtent que 1–5 % du prix d'un local loué à bail. Les entreprises peuvent ainsi exploiter un « bureau » pour des dizaines ou des centaines de dollars par mois plutôt que des milliers. Le cotravail permet également d'économiser par rapport aux baux (un poste non attiré typique à ~300 \$/mois contre 2 000+ \$ pour une suite privée de capacité comparable), quoique dans une moindre mesure.

Productivité et satisfaction. Certaines études suggèrent que le cotravail peut améliorer les résultats par rapport au travail dans un bureau à domicile. Par exemple, une étude psychosociale a révélé que les personnes travaillant dans des espaces de cotravail rapportaient *un soutien social plus élevé et moins de stress* que des travailleurs à domicile comparables. De même, un sondage auprès de membres d'espaces de cotravail (Deskmag 2017) a révélé que ~75 % se sentaient plus productifs après leur adhésion (il s'agit toutefois de données marketing, qui ne sont pas présentées ici). À l'inverse, les utilisateurs de bureaux virtuels comptent entièrement sur eux-mêmes, ce qui peut être source d'isolement. Ainsi, si une équipe ressent de la fatigue liée au télétravail, investir une partie du budget dans des postes de cotravail pourrait accroître la productivité globale (un facteur à considérer dans l'analyse coûts-avantages).

Capacité d'adaptation et flexibilité. Les deux modèles mettent l'accent sur la flexibilité. Les bureaux virtuels permettent de passer immédiatement à un forfait supérieur ou inférieur. Les contrats de cotravail sont à court terme (au mois, voire à la journée), ce qui permet aux équipes d'augmenter ou de réduire leur espace, ou de déménager rapidement. Cette flexibilité a une valeur intrinsèque dans des marchés incertains. Pour les grandes sociétés en particulier, conserver ne serait-ce qu'une petite partie de leur portefeuille dans des espaces flexibles peut les prémunir contre les variations rapides de leurs effectifs. Un récent rapport de JLL souligne que seulement 3 % des grandes entreprises utilisaient des espaces flexibles pour >10 % de leur superficie (www.jll.com), ce qui suggère qu'en recourant davantage aux formules flexibles (cotravail/bureaux virtuels), les entreprises pourraient éviter des coûts importants en période de ralentissement et gagner en agilité en période de croissance.

Études de cas et exemples

Bien que le secteur montréalais du cotravail et des bureaux virtuels soit encore en voie de maturation, plusieurs exemples concrets illustrent les cas d'utilisation typiques :

- **Cossette et Novartis (cotravail) :** De grandes entreprises montréalaises ont adopté le cotravail. Par exemple, l'agence de publicité Cossette a utilisé un centre de cotravail montréalais comme bureau satellite plutôt que de signer un long bail de bureaux. L'entreprise pharmaceutique Novartis a fait de même pour ses équipes d'expansion. Ces exemples illustrent un avantage clé : les grandes entreprises peuvent ouvrir rapidement des bureaux dans de nouvelles villes en louant des espaces partagés, utilisant le cotravail pour établir leur présence avec des moyens limités.
- **Entreprises technologiques locales en démarrage :** De nombreuses entreprises technologiques montréalaises en démarrage (non documentées publiquement ici) commencent en cotravail. En s'installant dans un pôle comme Notman House ou l'incubateur de District 3, les fondateurs bénéficient d'une communauté et de mentorat. Un compte rendu publié souligne que la communauté montréalaise des entreprises en démarrage profite de dizaines d'espaces de cotravail répartis dans les quartiers de la ville, ce qui favorise les rencontres fortuites. (Par exemple, les propres documents marketing de 2727 Coworking évoquent des décennies d'utilité du cotravail, et de nombreux fondateurs dans des secteurs moteurs à Montréal — IA, jeux vidéo, analytique — choisissent le cotravail pour le réseautage.)
- **Petites entreprises à distance (bureau virtuel) :** Prenons l'exemple hypothétique d'une firme de services-conseils à distance fondée par deux résidents de Montréal : ils travaillent à domicile ou dans des cafés, mais acceptent des contrats partout au pays. Pour projeter une image professionnelle, ils souscrivent à un bureau virtuel avec une adresse montréalaise et une ligne téléphonique. Pour environ 100–150 \$/mois, ils reçoivent leur courrier à une adresse réputée du centre-ville et une réceptionniste réachemine leurs appels. Cela leur permet de se constituer facilement en société au Québec et inspire confiance au public (comparativement à l'utilisation d'une adresse résidentielle). Ils n'ont aucun bureau physique, si bien que leurs coûts ne représentent que quelques pour cent de ce que coûterait un bail, même pour une petite suite.

- **Entrepreneur en mode hybride** : Un travailleur autonome en marketing pourrait travailler à domicile 90 % du temps, mais rencontrer des clients une fois par semaine. Cette personne pourrait conserver un bureau virtuel pour le courrier et les visites occasionnelles de clients, puis acheter des laissez-passer de cotravail à la journée (p. ex., 30 \$/jour) lorsque la collaboration en personne est nécessaire. Cette approche mixte illustre comment les entreprises combinent de plus en plus les modèles pour maximiser leur efficacité.

Quel que soit le scénario, tous les exemples ci-dessus ont un élément essentiel en commun : la **flexibilité**. Ces utilisateurs cherchent d'abord à réduire au minimum leurs engagements fixes tout en répondant à leurs besoins de croissance et de crédibilité. Les données montrent que le cotravail et les bureaux virtuels répondent à ces besoins pour un large éventail d'entreprises montréalaises.

Répercussions et perspectives

Dynamique du marché

Plus largement, les secteurs du cotravail et des bureaux virtuels devraient tous deux **prendre de l'expansion à Montréal** en 2026 et au-delà. Les modèles de travail hybride semblent bien ancrés : 65 % des entreprises montréalaises déclarent avoir adopté des modalités hybrides (www.newswire.ca), la plupart des travailleurs étant au bureau 2–3 jours par semaine. Il en résulte une importante demande de postes de travail à des moments variables, à laquelle les baux traditionnels répondent mal. Les prévisions sectorielles le confirment : JLL prévoit que, d'ici 2030, jusqu'à **30 % de l'ensemble des espaces de bureaux** pourraient être occupés selon des modalités flexibles (www.jll.com). En fait, la même analyse de JLL souligne que la période 2026–2030 sera marquée par une « strategic adoption » d'espaces déjà aménagés loués à court terme, en partie sous l'effet de forces imprévisibles comme l'IA qui transforme les milieux de travail (www.jll.com).

Concrètement, à mesure que les logiciels et les outils d'IA entraînent des changements rapides dans la taille ou la fonction des équipes, les entreprises accorderont de la valeur à la possibilité d'augmenter ou de réduire rapidement leur espace.

Pour les propriétaires immobiliers, cela crée des occasions. Les taux d'inoccupation à Montréal sont élevés, surtout dans les immeubles plus anciens de catégorie B. Certains propriétaires convertissent déjà des étages en espaces de cotravail ou s'associent à des exploitants plutôt que de laisser les lieux inutilisés. Le rapport de Colliers du 4e trimestre de 2024 indique que les conditions de location favorisent les locataires (hausse des superficies disponibles, baisse des loyers (www.collierscanada.com)), mais que les nouveaux projets de « catégorie AAA » se portent toujours bien. À mesure que les locaux plus anciens se libèrent, les propriétaires pourraient les diviser en suites plus petites ou y accueillir des marques d'espaces flexibles (comme dans le cas de l'expansion d'IWG). La croissance du cotravail peut ainsi atténuer le risque d'inoccupation.

Les facteurs juridiques et les politiques publiques influenceront aussi le secteur. Le Canada (et le Québec) exige toujours une adresse municipale déclarée, de sorte que les bureaux virtuels répondent à un besoin réglementaire. Si la législation évolue (p. ex., en permettant une plus grande décentralisation des sociétés), la demande de bureaux virtuels pourrait changer. À l'inverse, si les gouvernements encouragent le retour au bureau (p. ex., par des allègements fiscaux), le cotravail pourrait absorber une partie de cette demande grâce à des partenariats avec de plus grandes entreprises.

Points à considérer pour les entreprises

Pour les entreprises montréalaises, choisir entre bureau virtuel et cotravail exige de mettre les coûts en balance avec les besoins :

- **Crédibilité et coût** : Les bureaux virtuels permettent à toute entreprise de paraître bien établie à coût minime (businessoffers.ca). Si les interactions en personne sont rares, cela peut suffire. Le cotravail ajoute des coûts, mais offre des commodités et un environnement soigneusement aménagé. Dans un monde où l'image prend de plus en plus de place, les entreprises devraient se demander si un bureau physique (partagé ou privé) valorise davantage leur marque que les économies de loyer.
- **Croissance et flexibilité** : Les entreprises en démarrage et les petites équipes profitent particulièrement de la flexibilité du cotravail, puisqu'elles peuvent ajouter des postes à volonté. La prudence reste toutefois de mise : la saga WeWork montre qu'un engagement excessif peut se retourner contre soi. Les entreprises devraient éviter de se lier à long terme, privilégier les abonnements mensuels ou rejoindre des réseaux qui permettent de passer d'un fournisseur à l'autre. Les bureaux virtuels ne présentent aucun risque d'engagement contraignant au-delà de l'abonnement, ce qui en fait une solution idéale pour les activités réalisées entièrement à l'interne.
- **Stratégies combinées** : De nombreuses entreprises utiliseront les deux formules. Par exemple, une entreprise de taille moyenne pourrait conserver un petit bureau virtuel pour son adresse postale légale, tandis que ses employés utilisent le cotravail ou même leur bureau à domicile pour le travail quotidien. Les entreprises en démarrage commencent souvent par une adresse virtuelle, puis ajoutent du cotravail lorsqu'elles atteignent 3–5 personnes. De plus grandes entreprises (banques, cabinets d'avocats) peuvent utiliser quelques « antennes » de cotravail dans plusieurs villes, tout en continuant à louer leur siège social à bail. Les fournisseurs ont remarqué ce chevauchement : certains exploitants de cotravail intègrent maintenant des services de courrier d'entreprise à leurs forfaits ou offrent des postes attirés à la demande pour répondre aux deux cas d'utilisation.

Perspectives d'avenir (après 2026)

Au-delà de 2026, les deux modèles semblent appelés à durer :

- **Cotravail** : Même avec le repli de WeWork, le consensus du secteur est que le cotravail ne disparaîtra pas. Selon les observations du milieu, de nombreuses nouvelles marques de cotravail (souvent plus petites et axées sur un créneau) se lancent à Montréal (p. ex., des bureaux partagés spécialisés par secteur ou de luxe). Parce que le cotravail allie l'immobilier à une promesse de liens sociaux, il demeurera probablement une composante de l'écosystème de bureaux de la ville. Les prévisions de CBRE et d'autres acteurs suggèrent que les grands occupants augmenteront progressivement leur recours aux espaces flexibles. L'analyse de JLL d'avril 2026 est encourageante : après une période de volatilité, les exploitants se stabilisent grâce à des ententes de gestion, et les entreprises commencent à peine à exploiter les espaces flexibles dans le cadre de la modernisation de leurs bureaux (www.jll.com). La présence de commodités de cotravail (comme des cafés ouverts, des salons et des espaces événementiels) pourrait elle-même devenir un facteur de différenciation à mesure que les bureaux évoluent, brouillant encore davantage les frontières entre espaces privés et partagés.

- **Bureaux virtuels** : Du côté virtuel, puisque le télétravail demeure répandu, la demande d'adresses professionnelles restera forte. De nouvelles tendances comme les visas pour nomades numériques et l'« essor du professionnel à l'échelle mondiale » signifient que même les consultants en solo pourraient vouloir des adresses dans plusieurs villes. Les progrès technologiques (meilleures applications de numérisation du courrier, réceptionnistes IA) amélioreront les services virtuels au fil du temps. La réglementation pourrait jouer un rôle : si les autorités assouplissent leurs règles strictes en matière d'adresses (par exemple, en permettant à toute adresse de cotravail de servir de siège social), cela pourrait rapprocher davantage les bureaux virtuels et le cotravail. Mais à moins d'un changement législatif, l'exigence d'une adresse municipale valide devrait maintenir la demande de bureaux virtuels.
- **Intégration** : Les deux modèles pourraient converger de plus en plus. Certains fournisseurs vendent déjà des forfaits mixtes (bureau virtuel et crédits de cotravail). D'ici 2030, il est plausible que la distinction s'estompe dans certains cas : par exemple, un « abonnement à un espace de travail flexible » pourrait comprendre à la fois une adresse officielle et plusieurs journées de cotravail par mois. La diversité des façons de travailler laisse entrevoir un continuum : à une extrémité, le tout virtuel; à l'autre, le cotravail à temps plein, avec des formules hybrides entre les deux.
- **Évolution économique** : Si l'économie montréalaise se renforce (p. ex., grâce à de nouveaux projets technologiques ou cinématographiques), la demande globale d'espaces de travail augmentera, au bénéfice des deux modèles. À l'inverse, en cas de ralentissements prolongés, les coûts fixes plus faibles des bureaux virtuels et du cotravail par rapport aux baux pourraient permettre aux entreprises de mieux survivre que celles qui supportent de lourdes charges immobilières.

Conclusion

Le paysage du travail montréalais en 2026 offre deux options attrayantes de travail flexible, chacune adaptée à des stratégies d'entreprise différentes. Les **bureaux virtuels** assurent une présence dans la ville à *coût minime et conforme sur le plan juridique* — une formule parfaite pour les entrepreneurs en solo, les activités entièrement à distance et les entreprises qui prennent de l'expansion avec un minimum de frais généraux. Les **espaces de cotravail** procurent un environnement *physique riche en commodités* qui peut accroître la productivité et favoriser les liens — une formule idéale pour les équipes qui ont besoin de véritables postes de travail, de collaboration et de réseautage.

Le choix entre les deux (ou leur combinaison) dépend de votre situation. Votre équipe a-t-elle réellement besoin de se rendre régulièrement dans un lieu de travail, ou sera-t-elle tout aussi efficace à distance? Si la réponse est *non*, un bureau virtuel suffit probablement. Si c'est *oui*, le cotravail offre beaucoup plus de valeur par dollar qu'un bureau traditionnel. Dans tous les cas, ces solutions flexibles permettent aux entreprises montréalaises de fonctionner avec des coûts plus légers et plus de souplesse que jamais.

Pour terminer, tous les signes indiquent que la demande pour les deux modèles se maintiendra. Les entreprises reconnaissent que l'immobilier devrait être un **atout pour leur agilité**, plutôt qu'un passif marqué par la rigidité (www.jll.com). Les projections le confirment : l'adoption des espaces flexibles devrait augmenter considérablement dans les années à venir. Les entreprises montréalaises — qu'elles soient établies au centre-ville ou réparties dans la province — continueront de profiter de l'écosystème croissant des fournisseurs de cotravail et de bureaux virtuels.

Sources : Rapports sectoriels et articles sur les espaces de travail flexibles et les tendances du télétravail (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (www.cognitivemarketresearch.com) (www.collierscanada.com); sites Web des fournisseurs de cotravail (WeWork, Regus) (www.wework.com) (www.regus.com); sondages et communiqués de presse (StatCan, Chambre de commerce du Montréal métropolitain) (www.newswire.ca); études universitaires sur le cotravail (pmc.ncbi.nlm.nih.gov); et analyses d'experts (www.cbre.ca) (www.jll.com), entre autres.

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://collabspace.ca/blog/what-is-virtual-office-and-how-it-works-in-canada>
2. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6651795>
3. <https://www.regus.com/en-us/canada/montreal/downtown-montreal/virtual-offices>
4. <https://www.wework.com/fr-CA//coworking-space/montreal--QC>
5. <https://www.cognitivemarketresearch.com/coworking-market-report>
6. <https://www.optixapp.com/blog/canada-coworking-industry>
7. <https://www.collierscanada.com/fr-ca/recherche/montreal-office-market-report-2024-q4>
8. <https://businessoffers.ca/blog/post/everything-you-need-to-know-about-virtual-office-solutions>
9. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/nouveau-coup-de-sonde-de-la-chambre-le-mode-hybride-toujours-dominant-851732480.html>
10. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
11. <https://www.jll.com/en-us/insights/the-flexible-office-space-imperative>
12. <https://www.office-hub.com/ca/areas/virtual-office-in-montreal-a33Qg000002jswCIAQ>

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.