



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Bureau virtuel ou coworking : coûts et usages à Montréal

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-coworking · espace-de-travail-montreal · bureau-flexible · travail-hybride · couts-espace-de-travail · adresse-entreprise · travail-a-distance

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

Dans cet article

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

Résumé

Le marché des espaces de travail flexibles à Montréal – et au Canada de façon plus générale – évolue rapidement sous l'effet conjugué du **travail à distance et hybride** et des **pressions sur les coûts**. Les bureaux virtuels (adresses professionnelles avec services de courrier et de téléphonie, *mais sans espace de travail réservé*) deviennent un outil courant pour les entrepreneurs à distance et les entreprises qui souhaitent afficher une présence crédible sans louer de locaux coûteux (2727coworking.com) (collabspace.ca). Parallèlement, les **espaces de coworking** (bureaux partagés comprenant des postes de travail, le Wi-Fi et des commodités, selon des modalités flexibles) demeurent populaires auprès des travailleurs à la recherche d'infrastructures professionnelles et d'une communauté (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (2727coworking.com).

Ce rapport compare les bureaux virtuels et les espaces de coworking dans le contexte de **Montréal en 2026**. Nous présentons leurs définitions et leur historique, analysons les données du marché et les tarifs, puis examinons les cas d'utilisation, les avantages et les inconvénients de chaque formule. Les principales constatations sont les suivantes :

- **Différence de coûts** : Les bureaux virtuels ne coûtent qu'une petite fraction du prix des locaux traditionnels. Les données du secteur indiquent que les forfaits de bureau virtuel se situent généralement autour de **30–150 \$ CA par mois**, contre **1 500–5 000+ \$** par mois pour un petit bureau conventionnel (2727coworking.com). En comparaison, les abonnements à un poste en coworking à Montréal coûtent en moyenne environ **200–400 \$ par mois** (avec des options d'entrée de gamme à ~150 \$) (2727coworking.com). En somme, un bureau virtuel peut représenter **seulement 1–5 %** du coût d'un bureau équivalent loué (2727coworking.com), tandis que le coworking réduit le loyer de peut-être 50–80 % par rapport à un bail fixe.
- **Caractéristiques et services** : Les bureaux virtuels fournissent principalement une adresse municipale officielle (et souvent la gestion du courrier et des colis, la réponse téléphonique et quelques heures de salle de réunion) (2727coworking.com) (www.regus.com). Ils **ne comprennent pas** de poste permanent ni d'espace communautaire – les travailleurs demeurent entièrement à distance. À l'inverse, les espaces de coworking 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). Par définition, les « espaces de coworking sont conçus pour favoriser la collaboration et la vie communautaire » (pmc.ncbi.nlm.nih.gov), ce qui peut accroître la satisfaction des travailleurs par rapport au travail à domicile (2727coworking.com).
- **Cas d'utilisation** : Les bureaux virtuels conviennent aux **entrepreneurs à domicile, aux employés à distance et aux entreprises en démarrage** qui ont besoin d'une adresse professionnelle et d'un espace de réunion occasionnel sans utiliser un bureau quotidiennement (2727coworking.com) (collabspace.ca). Ils aident aussi à respecter les exigences légales (au Canada, une société doit conserver une adresse physique pour son siège social) (2727coworking.com). Le coworking convient mieux aux **travailleurs autonomes, aux petites équipes ou aux groupes d'entreprises en mode hybride** qui ont besoin d'un environnement collaboratif. De nombreuses entreprises montréalaises utilisent le coworking pour leurs bureaux satellites ou leur croissance à court terme. Par exemple, l'agence de marketing Cossette et le bureau de la société pharmaceutique Novartis ont commencé à utiliser des espaces de coworking à Montréal pour leur expansion et leurs équipes satellites (2727coworking.com).
- **Tendances du marché** : À l'échelle mondiale comme au pays, les espaces de travail flexibles prennent de l'ampleur. Une analyse évaluait le secteur mondial du coworking 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 détient environ 40 % de ce marché (2727coworking.com). Au Canada, les revenus du coworking s'élevaient à environ **285 millions de \$ CA en 2023** et devraient presque *tripler* pour atteindre ~893 millions de \$ d'ici 2030 (TCAC de ~17–18 %) (www.optixapp.com). De même, les

dépenses consacrées aux espaces de travail flexibles (coworking + bureaux virtuels) devraient **bouleverser les pratiques habituelles** : les analystes prévoient que l'ensemble du secteur canadien des espaces de travail flexibles triplera presque d'ici 2030 (2727coworking.com) (2727coworking.com).

- **Situation actuelle (Montréal)** : Montréal est devenue un important pôle canadien de bureaux flexibles. Selon les estimations, la ville compterait **80–100 espaces de coworking** d'ici 2026 (2727coworking.com), ce qui en fait le troisième marché du coworking au Canada (après Toronto et Vancouver) (2727coworking.com). Le **taux d'inoccupation des bureaux** à Montréal a atteint un sommet historique de **18–19 %** en 2024 (2727coworking.com) (www.collierscanada.com), ce qui incite les propriétaires à convertir des locaux en espaces de coworking ou en bureaux flexibles. Parallèlement, des dizaines de **fournisseurs de bureaux virtuels** (des marques mondiales comme Regus/IWG aux entreprises locales) offrent des adresses prestigieuses à Montréal ainsi que des services de courrier et de téléphonie à des milliers d'entreprises (2727coworking.com) (www.regus.com).
- **Recommandations** : Les entreprises devraient choisir en fonction de leurs besoins. Si la plupart des employés travaillent à l'extérieur des locaux et n'ont besoin d'un espace de réunion qu'occasionnellement, un **bureau virtuel** est probablement suffisant et beaucoup moins coûteux (2727coworking.com) (businessoffers.ca). Si une équipe a besoin d'un lieu de travail régulier ou d'un environnement de réseautage, un **abonnement de coworking** (ou un laissez-passer à temps partiel) est plus approprié (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (2727coworking.com). Des modèles hybrides émergent aussi (p. ex. des forfaits de bureau virtuel combinés à un accès au coworking) pour répondre à des besoins mixtes.

Ce rapport présente ces points en détail à l'aide de nombreuses données, d'analyses d'experts et d'un contexte propre à Montréal, afin d'aider les entreprises à déterminer si un bureau virtuel ou un espace de coworking répond le mieux à leur stratégie.

Introduction : contexte et définitions

Au cours de la dernière décennie, **la façon de travailler et les lieux où l'on travaille** ont profondément changé. Les progrès de l'infonuagique, des outils de collaboration et de la connectivité mobile ont permis à des millions de travailleurs de se détacher 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 à distance (www.newswire.ca). La plupart des travailleurs en mode hybride se déplacent encore 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'espace de travail flexible**. Deux modèles importants se sont imposés :

- **Bureaux virtuels** : Un service de bureau virtuel fournit une **adresse municipale professionnelle** (souvent dans un emplacement prestigieux au centre-ville ou dans un secteur commercial) et des services connexes – par exemple, la gestion du courrier et des colis, une réceptionniste qui répond aux

appels et un accès limité à des salles de réunion. Fait 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 permet d'avoir une adresse d'entreprise crédible et un soutien occasionnel sur place. Comme l'explique une analyse du secteur, les bureaux virtuels sont des « adresses professionnelles d'entreprise sans occupation physique à temps plein » (2727coworking.com). Ils sont apparus dans les années 1990 pour les entrepreneurs ayant besoin d'une présence d'entreprise à coût minimal, et sont devenus populaires auprès des entreprises en démarrage, des travailleurs autonomes, des entreprises internationales et de toute organisation qui privilégie de faibles frais généraux.

- **Espaces de coworking** : Un espace de coworking est un **environnement de bureaux partagé et flexible** où des personnes ou de petites équipes louent des postes de travail (réservés ou non attribués, appelés « hot desks ») selon des contrats à court terme (à la journée, au mois, etc.). Les fournisseurs de coworking meublent entièrement l'espace et fournissent des commodités (Internet haute vitesse, imprimantes, salles de réunion, cuisines, etc.), souvent accompagnées d'une communauté et d'un programme d'activités. Les utilisateurs vont des travailleurs autonomes seuls et des employés à distance aux entreprises en démarrage, voire aux équipes satellites de grandes entreprises. Point essentiel, les utilisateurs du coworking occupent l'espace en personne plutôt que de travailler en permanence à distance. Comme le souligne une analyse, les espaces de coworking sont conçus « pour favoriser la collaboration et la vie communautaire dans des espaces de travail meublés et équipés offerts en location » (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). En pratique, le coworking constitue « un meilleur bureau à domicile » pour de nombreux professionnels : au lieu de travailler seuls à la maison, ils bénéficient d'un écosystème de bureau intégré, entourés d'autres travailleurs (2727coworking.com) (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).

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

Caractéristique	Bureau virtuel	Espace de coworking
Espace de travail physique	✗ Aucun poste réservé (les employés travaillent à l'extérieur des locaux)	✓ Postes de travail et bureaux partagés (les membres travaillent sur place chaque jour)
Adresse d'entreprise	✓ Adresse municipale professionnelle (utilisée pour les dépôts officiels et les sites Web)	✓ Adresse fournie par l'établissement (souvent la même que pour un bureau virtuel)
Gestion du courrier	✓ Courrier et colis reçus, numérisés et réacheminés	✓ Généralement incluse (comme pour un bureau virtuel + options de livraison locale)
Réponse téléphonique	✓ Souvent offerte (réception humaine ou automatisée)	✓ Parfois offerte en supplément (moins courante que pour un bureau virtuel)
Salles de réunion	✓ Heures limitées ou paiement à l'utilisation (selon le fournisseur)	✓ Accès compris ou à tarif réduit inclus (varie selon le forfait)
Communauté et réseautage	✗ Minimales (utilisateurs principalement indépendants)	✓ Importants (activités communautaires, espace de travail partagé, échanges entre entreprises)
Flexibilité	✓ Très flexible (forfaits mensuels ou paiement à l'utilisation)	✓ Flexible (abonnements à court terme, diverses options à temps partiel ou à temps plein)

Caractéristique	Bureau virtuel	Espace de coworking
Coût (Montréal)	Faible : ≈50 \$–150 \$/mois (2727coworking.com)	Moyen : ≈150 \$–450 \$/mois (2727coworking.com) (poste flexible / hot desk)
Utilisateurs types	Entrepreneurs seuls, employés à distance ou en mode hybride, petites entreprises en démarrage	Travailleurs autonomes, petites équipes, entreprises en expansion, groupes de projet

(Tableau : bureau virtuel et coworking – comparaison des caractéristiques et des cas d'utilisation. Sources : tarifs des fournisseurs et analyses du secteur (2727coworking.com) (2727coworking.com) (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (2727coworking.com).)

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 (2727coworking.com) (collabspace.ca). Les espaces de coworking offrent un véritable environnement de bureau selon des modalités flexibles (2727coworking.com) (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 aux différentes entreprises à Montréal en 2026.

L'évolution du coworking

Origines et croissance

Le coworking tel que nous le connaissons est apparu dans les **années 2010**. Des formes antérieures de travail flexible – comme les bureaux avec services (p. ex. Regus en 1989) ou les centres d'affaires – avaient jeté les bases du concept (2727coworking.com). Mais c'est l'essor des entreprises technologiques en démarrage et le désir de communauté qui ont fait du coworking un phénomène mondial. Un acteur clé était **WeWork**, fondé en 2010, qui a rapidement bâti une marque autour des « espaces de travail partagés » (2727coworking.com). À son apogée (2019–2023), WeWork s'était étendu à **777 établissements dans 39 pays** (www.cbre.ca), faisant pratiquement du coworking un synonyme du bureau moderne. De même, d'autres fournisseurs comme Industrious, Spaces (IWG/Regus) et des exploitants locaux se sont multipliés. Selon une analyse, les revenus mondiaux du coworking s'élevaient à environ **19,3 milliards de \$ US en 2021** et devaient **dépasser 42 milliards de \$ US d'ici 2033** (www.cognitivemarketresearch.com).

Toutefois, la croissance n'a pas été linéaire. Le modèle de WeWork a fini par fléchir sous son propre poids (www.cbre.ca), et la **pandémie de COVID-19** en 2020 a porté un coup brutal, bien que temporaire. Les témoignages abondent : certains centres de coworking ont perdu 50–75 % de leurs membres presque du jour au lendemain, et le nombre total d'espaces de coworking dans le monde a effectivement **diminué** pour la première fois en 2020 (2727coworking.com). (Un exploitant de Vancouver a déclaré avoir perdu 75 % de ses clients au début du confinement (2727coworking.com).) De nombreux espaces ont fermé temporairement ; WeWork a lui-même renégocié des baux et réduit ses activités.

Malgré ce choc, le coworking a fait preuve de résilience. Dès la fin de 2021 et par la suite, **le travail hybride est devenu la nouvelle norme**, et de nombreux travailleurs sont retournés au coworking ou l'ont essayé pour échapper à l'isolement à domicile. Les études de marché ont rapidement repris : le Canada, par exemple, comptait environ **617 établissements de coworking en 2024** (2727coworking.com) et connaissait une

expansion rapide. Les exploitants établis ont réagi en réadaptant leur offre. Par exemple, IWG (Regus/Spaces) a survécu au ralentissement et a même annoncé de nouveaux centres à Montréal en 2023 (2727coworking.com). Les intervenants du secteur soulignent que le *besoin* d'espaces de bureaux flexibles demeure élevé, même si le *modèle d'affaires* a évolué vers des modalités plus viables (ententes de gestion et partenariats plutôt que longs baux risqués) (www.jll.com) (2727coworking.com).

Le coworking à Montréal

Le milieu du coworking à Montréal 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 technologique et créatif ainsi que parmi les entreprises en démarrage, qui a adopté tôt les espaces de travail partagés (2727coworking.com). Au milieu des années 2010, les petites galeries et les lofts avaient déjà cédé la place à de grands centres de coworking internationaux au centre-ville. Par exemple, à la fin des années 2010, **WeWork et IWG contrôlaient ensemble une grande partie des 1,1 million de pi² d'espaces de coworking à Montréal (2727coworking.com)**. Des entreprises, dont Cossette (marketing) et Novartis (secteur pharmaceutique), ont même souscrit des abonnements de coworking à Montréal pendant leur expansion (2727coworking.com), montrant que le coworking « ne s'adressait plus uniquement aux travailleurs autonomes » et servait de bureau satellite aux entreprises établies.

La faillite de WeWork en 2023 a effectivement créé des turbulences à court terme : l'entreprise a abandonné environ 60 000 pi² à Montréal (deux étages au 1010 Sainte-Catherine) (www.cbre.ca), et a semé le doute quant à la viabilité du modèle. Mais les exploitants locaux se sont depuis adaptés. De petites entreprises ont réaménagé les espaces libérés, et certains fournisseurs de coworking ont diversifié leur offre (p. ex. des laissez-passer à temps partiel). IWG/Spaces a pris de l'expansion grâce à des partenariats de franchise, notamment en ouvrant un campus de 65 000 pi² au square Victoria, à Montréal, à la fin de 2023 (2727coworking.com). Les experts du secteur observent qu'à Montréal, « le mode de fonctionnement du secteur du coworking a toujours reposé sur la flexibilité et l'adaptation » (www.cbre.ca) (2727coworking.com), une mentalité qui lui a bien servi au fil des cycles d'expansion et de ralentissement.

Sur le plan quantitatif, Montréal demeure l'un des principaux marchés du coworking au Canada. Un guide de 2026 mentionne **≈80–100 espaces de coworking** dans la région métropolitaine de Montréal (2727coworking.com), qu'il décrit comme le 3e plus grand pôle du pays après Toronto et Vancouver. Le taux élevé d'inoccupation des bureaux dans la ville (environ **18–19 %** à la fin de 2024 (2727coworking.com) (www.collierscanada.com)) signifie aussi que les propriétaires souhaitent souvent convertir leurs locaux ou les louer à des fournisseurs d'espaces de travail flexibles. Parmi les facteurs favorables figurent les loyers de bureaux relativement bas à Montréal (par rapport à Toronto et Vancouver) et la vigueur de ses secteurs de l'enseignement postsecondaire et des technologies. D'ailleurs, une annonce de Regus/IWG décrit Montréal comme « une ville florissante... reconnue pour sa croissance dans les secteurs des technologies et de l'IA » (www.regus.com), soulignant ainsi les fondements de la demande locale. Dans l'ensemble, malgré les bouleversements du secteur, le paysage montréalais du coworking est **diversifié et en croissance**.

Coûts et tarifs du coworking (Montréal)

Les tarifs du coworking varient considérablement selon l'emplacement et le fournisseur. À Montréal aujourd'hui, les **abonnements à un poste flexible (hot desk)** 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 centres haut de gamme du centre-ville se rapprochent de 400–450 \$/mois (2727coworking.com). Par exemple, une analyse du marché estime que le forfait moyen de poste flexible à Montréal est d'environ 200 \$–400 \$** (2727coworking.com)**. De même, les laissez-passer journaliers de coworking 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) (2727coworking.com). Des frais supplémentaires peuvent s'appliquer aux postes réservés ou aux bureaux privés. En somme, un abonnement mensuel à un poste flexible à Montréal est habituellement **environ dix fois moins coûteux qu'un bureau privé loué** de taille comparable – les économies atteignent souvent 50–80 % par rapport à un loyer conventionnel.

Ces prix sont étayés par les données du marché. Par exemple, une étude sur le coworking à Montréal indique : « *Les tarifs mensuels des postes flexibles vont de 150 \$ pour les options les moins chères à 450 \$ dans les établissements haut de gamme du centre-ville, avec une moyenne montréalaise de 200 \$–400 \$ par mois, tandis que les laissez-passer journaliers vont de 15 \$ à 40 \$...* » (2727coworking.com). Le coworking est donc abordable pour les particuliers 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 aux baux à long terme. Comparativement aux **loyers de bureaux traditionnels** dans le centre de Montréal (souvent 2 \$–5 \$ par pi² par mois, soit 1 500 \$–5 000 \$ pour un petit espace), le coworking peut représenter aussi peu que **5–10 %** de ce coût. L'économie d'échelle permettant une flexibilité à court terme est évidente.

L'essor des bureaux virtuels

Définition et croissance

Un **bureau virtuel** fournit les attributs d'un bureau sans les locaux. Le service principal est une **adresse municipale valide** (souvent dans un quartier central des affaires) qu'une entreprise peut utiliser sur sa papeterie, son site Web et ses documents déposés auprès des 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. Il faut souligner que l'entreprise cliente **ne loue aucun espace réservé** – les employés continuent de travailler de n'importe où (domicile, cafés, etc.).

Les bureaux virtuels sont apparus dans les années 1990 pour les professionnels mobiles et les petites entreprises en démarrage qui souhaitaient donner l'impression d'avoir un siège social physique. Au Canada, leur utilisation a explosé au cours des années 2020, parallèlement au travail à distance. En 2025, les analystes indiquaient qu'une part importante des Canadiens (environ 17–18 %) travaillait désormais principalement à domicile (2727coworking.com), alimentant la demande de services virtuels. Un examen des offres de bureaux virtuels souligne leur valeur : ils permettent aux « entrepreneurs à domicile, aux équipes à distance, aux entreprises en démarrage et aux entreprises internationales d'établir une présence canadienne crédible tout en économisant les coûts élevés des baux traditionnels » (2727coworking.com). Dans le même

ordre d'idées, un rapport du secteur 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 et offrent des adresses d'entreprise et du soutien connexe (2727coworking.com).

Le secteur des bureaux virtuels au Canada arrive rapidement à maturité. Les études de marché prévoient que **le marché canadien des espaces de travail flexibles** (coworking et services de bureau virtuel) triplera presque d'ici 2030 (2727coworking.com). En 2024, le seul segment canadien du coworking représentait ~3,24 milliards de \$ US (2727coworking.com) ; l'ajout des dépenses en bureaux virtuels augmenterait ce montant. À titre de comparaison, une analyse canadienne récente a relevé des revenus de coworking de 285 millions de \$ CA en 2023, contre seulement 50–200 \$ CA/mois par emplacement pour les bureaux virtuels types (www.optixapp.com) (collabspace.ca). La leçon : les économies réalisées grâce aux bureaux virtuels sont considérables, si bien que leur adoption peut croître rapidement une fois que les entreprises en comprennent les avantages.

Les bureaux virtuels à Montréal

Montréal possède un marché de bureaux virtuels bien développé. Les fournisseurs internationaux et 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 établissements de bureaux virtuels** à Montréal, avec des forfaits pour une adresse d'entreprise à partir d'environ **3 \$ par jour** (≈90 \$ par mois) (www.regus.com). De même, Office Hub (un courtier en ligne) affiche des forfaits de bureau virtuel à Montréal dans une fourchette de 100–174 \$ par mois (www.office-hub.com). 2727 Coworking publie quatre forfaits fixes : boîte aux lettres à 35 \$/mois, boîte aux lettres + numérisation à 85 \$/mois, adresse virtuelle à 135 \$/mois et bureau virtuel à 165 \$/mois (2727coworking.com). Ainsi, les entreprises montréalaises peuvent obtenir une adresse professionnelle au centre-ville pour quelques dizaines de dollars par mois seulement.

Outre le coût, la conformité légale favorise l'utilisation des bureaux virtuels. En vertu du droit canadien des sociétés, chaque société doit conserver une **adresse municipale physique** pour son siège social – *pas* seulement une case postale (2727coworking.com). Du personnel doit être présent à cette adresse, ou celle-ci doit être accessible pendant les heures d'ouverture. Un fournisseur de bureaux virtuels fournit une adresse municipale valide dans un immeuble commercial (qui satisfait aux exigences du registre) (2727coworking.com). De nombreux forfaits de bureau virtuel insistent explicitement sur cette conformité : par exemple, une analyse prévient qu'« une simple case postale n'est expressément *pas* valide comme adresse d'une société » et souligne la nécessité d'avoir une adresse d'immatriculation dans la province (2727coworking.com). En pratique, les fournisseurs réputés aident les clients à utiliser l'adresse virtuelle pour leur constitution en société et leurs démarches bancaires (2727coworking.com) (collabspace.ca).

Les cas d'utilisation à Montréal comprennent :

- **Entrepreneurs et entreprises en démarrage** : La grande majorité des entreprises canadiennes en démarrage commencent leurs activités à domicile ou dans un garage. Un bureau virtuel permet à ces fondateurs de se présenter comme « établis à Montréal » dans leurs présentations et sur leurs sites Web, et de recevoir leur courrier en toute sécurité, le tout pour une fraction du coût d'un véritable bureau (2727coworking.com) (collabspace.ca).

- **Équipes à distance et consultants** : À mesure que les entreprises permettent davantage de travail à distance, elles peuvent encore avoir besoin d'une adresse d'entreprise centrale. Une entreprise entièrement à distance dont les employés sont répartis partout au Canada (ou dans le monde) peut adopter un bureau virtuel à Montréal pour présenter un siège social canadien unifié, ce qui est souvent nécessaire pour des raisons de marketing et des raisons juridiques (collabspace.ca) (2727coworking.com).
- **Entreprises internationales qui entrent au Canada** : Une entreprise étrangère en démarrage ou appartenant à une minorité, sans filiale locale, peut utiliser un bureau virtuel à Montréal pour établir une présence canadienne, recevoir le courrier gouvernemental et parfois être admissible à des subventions ou à 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 celle de leur entreprise et pour démontrer leur légitimité aux clients (businessoffers.ca).

En 2026, le marché des bureaux virtuels à Montréal est solide. Outre 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 coworking (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 avec du soutien à la direction. En somme, les options ne manquent pas pour une adresse virtuelle à Montréal. Comme le souligne le rapport du secteur, « en 2026, des dizaines d'entreprises spécialisées dans les bureaux virtuels... offrent la gestion du courrier, la réponse téléphonique et l'accès à des salles de réunion à des adresses urbaines prestigieuses » (2727coworking.com).

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 réacheminement numérique (2727coworking.com) (collabspace.ca). Des forfaits plus complets – comprenant des lignes téléphoniques réservées avec réceptionniste, des droits d'utilisation de la télécopie et de l'impression, et des laissez-passer hebdomadaires pour les salles de réunion – peuvent coûter **100–200+ \$ par mois**. Par exemple, Collabspace (un consultant en coworking) indique qu'au Canada, les tarifs de bureau virtuel « vont généralement de 50 \$–200 \$ CA par mois » (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 d'entreprise (www.regus.com).

Même dans le haut de la gamme, les bureaux virtuels demeurent beaucoup moins coûteux que tout espace physique. Une analyse souligne que le coût de 50–150 \$/mois d'un bureau virtuel se compare à 1 500–5 000 \$ pour un petit bureau loué (2727coworking.com). Autrement dit, les solutions virtuelles coûtent souvent **1–5 %** d'un bail comparable (2727coworking.com). (Ce calcul tient uniquement compte du loyer de base ; la location implique aussi des travaux d'aménagement, du mobilier, des services publics et des frais de gestion que les bureaux virtuels permettent d'éviter.) Pour les entreprises soucieuses de leur budget, c'est un incitatif puissant. De plus, de nombreux fournisseurs de services virtuels offrent une facturation flexible (mensuelle ou prépayée), de sorte que les entreprises paient uniquement pour la durée dont elles ont besoin.

Une dernière remarque sur le coût : alors que le coworking comprend souvent les salles de réunion, les forfaits virtuels peuvent ne comprendre que quelques heures par mois, les heures supplémentaires étant facturées séparément. Certains forfaits virtuels prévoient donc une limite (par exemple 5–10 heures), puis un tarif de 15 \$–50 \$ par heure supplémentaire. D'autres regroupent les services dans un forfait de « bureau à la demande » : par exemple, certains fournisseurs permettent aux clients de payer un tarif journalier (comme les 3 \$/jour de Regus) pour utiliser les postes flexibles de n'importe lequel de leurs établissements. Cela brouille la frontière entre bureau virtuel et coworking (un phénomène sur lequel nous reviendrons dans la section d'analyse).

Comparaison des coûts : bureau virtuel et coworking

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

Type de service	Coût mensuel type	Remarques / source
Bureau virtuel (courrier seulement)	50 \$ – 150 \$ (2727coworking.com) (collabspace.ca)	Forfait de base avec réacheminement du courrier ; aucun poste de travail.
Bureau virtuel (service complet)	100 \$ – 200 \$ (2727coworking.com) (www.office-hub.com)	Comprend une adresse + la réponse téléphonique et un accès limité aux salles de réunion.
Coworking (poste flexible / hot desk)	150 \$ – 450 \$ (2727coworking.com)	Abonnement à un poste partagé (établissements de gamme moyenne à supérieure).
Coworking (poste réservé)	300 \$ – 600 \$ (estimation)	Poste réservé ; environ 2–3× le tarif d'un poste flexible.
Coworking (laissez-passer journalier)	15 \$ – 54 \$ par jour (2727coworking.com) (www.wework.com)	Paieement à l'utilisation (tarifs plus bas dans les espaces indépendants que chez WeWork).
Bail traditionnel pour un petit espace	1 500 \$ – 5 000+ \$ (2727coworking.com)	1 000 pi ² à 1,50 \$–5,00 \$/pi ² ; coût beaucoup plus élevé.

(Coûts estimés pour Montréal en 2025–26. Les forfaits de bureau virtuel sont beaucoup moins coûteux que les abonnements de coworking ou les baux de bureaux conventionnels (2727coworking.com) (2727coworking.com).)

Ce tableau souligne 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 types du coworking (150–450 \$/mois) ou du coût d'un bail complet. Une petite entreprise qui n'a besoin que d'une adresse peut économiser des milliers de dollars par année en choisissant une formule virtuelle plutôt que de louer des locaux. Inversement, le coworking est beaucoup moins coûteux 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 un espace de bureau. Un bureau virtuel leur permet d'afficher une adresse au centre-ville de Montréal pour quelques dizaines de dollars par mois (2727coworking.com) (businessoffers.ca). Cette image professionnelle peut gagner la confiance des clients. Comme le souligne un blogue du secteur, un bureau virtuel « fournit une adresse d'entreprise prestigieuse, ce qui peut accroître la confiance et la crédibilité » (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 travail à distance. De nombreuses entreprises de technologie et de services emploient maintenant des réseaux de travailleurs à distance. Ces entreprises peuvent ne pas avoir besoin d'un bureau réservé, mais elles *doivent* être immatriculées quelque part et souhaitent souvent rassurer les clients sur leur présence locale. Les bureaux virtuels sont idéaux dans ce cas. Une entreprise canadienne en démarrage dont le personnel est réparti dans plusieurs endroits peut utiliser une adresse de bureau virtuel à Montréal pour sa constitution en société et son marketing, sans jamais y installer ses employés. C'était le cas de Shopify : l'entreprise a fait parler d'elle en fermant ses bureaux montréalais en 2022 pour passer entièrement au travail à distance, mais les solutions de bureau virtuel lui permettent de conserver une adresse canadienne (2727coworking.com).

Expansion internationale. Une entreprise étrangère qui entre au Canada peut juger prohibitif 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 être utilisée pour les dépôts auprès des autorités et l'ouverture d'un compte bancaire) (2727coworking.com). De nombreux guides de constitution en société recommandent explicitement un bureau virtuel comme moyen le plus simple de satisfaire à l'exigence canadienne d'une adresse physique (2727coworking.com).

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

Complément au travail à domicile ou au coworking. Même les entreprises qui travaillent principalement à domicile peuvent conserver un bureau virtuel pour protéger leur vie privée. Par exemple, un avocat qui travaille dans un bureau à domicile peut utiliser une adresse postale virtuelle pour garder son adresse personnelle confidentielle, ou une petite équipe peut combiner un bureau virtuel avec du coworking occasionnel lorsque des réunions en personne sont nécessaires.

En somme, **les bureaux virtuels conviennent le mieux lorsqu'aucun espace de travail physique quotidien n'est nécessaire.** Ils renoncent aux avantages du coworking en échange d'économies considérables et de commodité.

Quand choisir un espace de coworking

Besoin d'un espace de travail régulier. Si votre équipe souhaite – ou doit – se rendre régulièrement dans un environnement professionnel, le coworking est probablement le meilleur choix. Les travailleurs autonomes qui se sentent isolés dans un bureau à domicile passent souvent au coworking pour trouver un cadre de travail et des contacts sociaux. Une étude de 2019 a révélé que les utilisateurs du coworking déclarent « moins de tensions psychosociales et une plus grande satisfaction sociale » que des travailleurs à domicile comparables (2727coworking.com). Le milieu montréalais du coworking répond aux besoins de nombreuses personnes de ce type en offrant un poste réservé, du mobilier ergonomique et un accès 24/7.

Collaboration et réseautage. Le coworking est fondamentalement social. Les membres peuvent rencontrer d'autres entrepreneurs, assister à des ateliers et même nouer des partenariats. Pour les industries créatives (médias, design, jeux vidéo, etc.), des centres de coworking montréalais comme Notman House ou le réseau La Piscine five offrent une programmation régulière pour mettre les gens en contact. Cet aspect communautaire peut mener à de nouvelles occasions d'affaires que les bureaux virtuels seuls ne peuvent pas offrir (2727coworking.com) (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Essentiellement, le coworking est « un meilleur bureau à domicile » pour les travailleurs du savoir qui apprécient le réseautage et la collaboration (2727coworking.com) (pmc.ncbi.nlm.nih.gov).

Équipes en croissance ou travaillant par projet. Les petites et moyennes entreprises qui prennent de l'expansion à Montréal utilisent souvent le coworking pour éviter les longs baux. Par exemple, Cossette a installé des équipes chez WeWork avant de s'engager pour des locaux permanents (2727coworking.com). Les entreprises en démarrage qui connaissent une poussée de croissance peuvent réserver plusieurs postes flexibles ou une suite de bureaux flexible pour accueillir de nouvelles recrues, puis augmenter ou réduire leur espace sans pénalité. Les fournisseurs de coworking montréalais ont même créé des réseaux (p. ex. des abonnements valides dans plusieurs établissements) pour répondre aux besoins changeants des clients.

Rencontres avec les clients et crédibilité. Certaines entreprises (vente, services juridiques, consultation) apprécient de disposer d'un bureau physique pour rencontrer leurs clients. Les espaces de coworking fournissent des salles de réunion professionnelles et un espace d'accueil, ce qui offre un cadre beaucoup plus soigné qu'un café ou une résidence privée. Une adresse de coworking confère aussi de la légitimité ; même si elle est moins exclusive qu'un siège social 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 vient au bureau en coworking quelques fois par semaine. Cette formule offre à la fois de la flexibilité et un lieu central de rencontre. En fait, en 2025, environ **65 % des travailleurs montréalais** ont un horaire hybride (www.newswire.ca). Ces travailleurs peuvent profiter de laissez-passer de coworking à temps partiel (p. ex. un forfait de 10 jours) ou de bureaux virtuels + journées occasionnelles de coworking. Certains fournisseurs de coworking combinent explicitement un accès occasionnel et des forfaits de bureau virtuel pour desservir ce marché.

En résumé, **le coworking 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 coworking. Les rapports du secteur font état d'une croissance fulgurante du coworking. Cognitive Market Research prévoit que la valeur du marché mondial *doublera presque*, 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** (2727coworking.com). 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 à la recherche d'agilité, les travailleurs qui rejettent les espaces cloisonnés rigides et la multiplication des carrières de travailleurs autonomes et de créateurs à l'échelle mondiale.

Marché canadien. Le secteur canadien des espaces de travail flexibles, bien que plus petit que celui des États-Unis, croît encore plus rapidement. Selon une analyse, le secteur canadien du coworking représentait environ **285 millions de \$ CA en 2023** et était en voie de presque **tripler pour atteindre 893 millions de \$ d'ici 2030** (TCAC de ≈17,6 %) (www.optixapp.com). Un rapport de marché détaillé estimait de même que le segment canadien des espaces de travail flexibles (coworking + bureaux virtuels) devrait *tripler d'ici 2030* (2727coworking.com). En 2024, environ **617 établissements de coworking étaient en activité à l'échelle du pays** (2727coworking.com). Des indicateurs de l'intérêt des entreprises sont également apparus : par exemple, en 2024, seulement **3 % des grandes sociétés canadiennes** utilisaient des espaces flexibles pour >10 % de leur portefeuille (www.jll.com), ce qui laisse entrevoir un énorme potentiel inexploité si les tendances se poursuivent.

À Montréal en particulier, un guide de marché de 2026 indique que les abonnements et les entreprises de coworking ont fait preuve de résilience. Même si les manchettes mondiales ont remis le coworking en question après les déboires de WeWork, le secteur montréalais « s'est montré résilient » : IWG ouvre de grands espaces, les petits établissements locaux lancent de nouvelles options de laissez-passer et les analyses montrent une hausse des inscriptions d'entreprises de taille moyenne (2727coworking.com). Un consultant de CBRE souligne explicitement que, malgré les bouleversements, « le besoin et le désir de coworking demeureront, même si les grandes marques se retirent » (2727coworking.com). Comme le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal est élevé (environ **18 %** à la fin de 2024 (2727coworking.com) (www.collierscanada.com)), les propriétaires eux-mêmes explorent la location flexible — un vote de confiance tacite envers le modèle.

Marché des bureaux virtuels. Des prévisions plus ciblées existent, mais les données indiquent que les bureaux virtuels connaissent également une expansion. Une analyse de 2026 des bureaux virtuels canadiens indique que leur croissance est liée à la pérennité du travail à distance : plus de 17 % des Canadiens travaillent déjà principalement à domicile (2727coworking.com), et les sondages suggèrent que **80 % des utilisateurs de bureaux virtuels comptent continuer après la pandémie**. Les données tarifaires de ce rapport montrent des forfaits de bureau virtuel à seulement 30 \$–150 \$/mois, contre 1 500 \$–5 000 \$ pour les bureaux physiques (2727coworking.com), soulignant l'écart considérable des coûts. De plus, à la mi-2026, « des dizaines d'entreprises spécialisées dans les bureaux virtuels » ont établi des centres de courrier et

d'appels au Canada (2727coworking.com). À la lumière de l'ensemble de ces éléments, les analystes concluent que les bureaux virtuels sont maintenant un « outil d'affaires essentiel » pour la main-d'œuvre dispersée du Canada (2727coworking.com).

Analyse coûts-avantages

Notre comparaison ci-dessus présentait les coûts ; nous analysons ici la logique économique. Les **économies de coûts** 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 espace loué (2727coworking.com). Cela permet aux entreprises d'exploiter un « bureau » pour des dizaines ou des centaines de dollars par mois plutôt que des milliers. Le coworking permet aussi d'économiser par rapport aux baux (poste flexible type à ~300 \$/mois, contre 2 000+ \$ pour une suite privée de capacité similaire), mais dans une moindre mesure.

Productivité et satisfaction. Certaines études suggèrent que le coworking peut améliorer les résultats par rapport aux bureaux à domicile. Par exemple, une étude psychosociale a révélé que les personnes qui travaillent dans des espaces de coworking déclaraient *un soutien social plus élevé et moins de stress* que des travailleurs à domicile comparables (2727coworking.com). De même, un sondage auprès de membres d'espaces de coworking (Deskmag 2017) a révélé que ~75 % se sentaient plus productifs après leur adhésion (bien qu'il s'agisse de données de 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 souffre de fatigue liée au travail à distance, investir une partie du budget dans des postes en coworking 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 coworking sont à court terme (mensuels, voire quotidiens), de sorte que les équipes peuvent agrandir ou réduire leur espace, ou déménager rapidement. Cette flexibilité a une valeur intrinsèque dans des marchés incertains. Pour les grandes sociétés en particulier, même le maintien d'une petite portion de leur portefeuille dans des espaces flexibles peut les prémunir contre les variations rapides d'effectifs. Un rapport récent 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 (coworking et bureaux virtuels), les entreprises pourraient éviter des coûts importants en période de ralentissement et gagner en agilité en période de reprise.

Études de cas et exemples

Même si le secteur montréalais du coworking et des bureaux virtuels arrive encore à maturité, plusieurs exemples concrets illustrent des cas d'utilisation types :

- **Cossette et Novartis (coworking) :** De grandes entreprises montréalaises ont adopté le coworking. Par exemple, l'agence de publicité Cossette a utilisé un centre de coworking montréalais comme bureau satellite plutôt que de signer un long bail de bureaux (2727coworking.com). La société pharmaceutique Novartis a fait de même pour ses équipes d'expansion (2727coworking.com). Ces exemples illustrent un avantage clé : les grandes entreprises peuvent ouvrir rapidement des bureaux dans de nouvelles villes en louant des espaces partagés et en utilisant le coworking pour établir leur présence initiale.

- **Entreprises technologiques locales en démarrage :** De nombreuses entreprises technologiques montréalaises en démarrage (qui ne sont pas documentées publiquement ici) commencent dans des espaces de coworking. En s'installant dans un centre comme Notman House ou l'incubateur de District 3, les fondateurs bénéficient d'une communauté et de mentorat. Un récit publié souligne que la communauté montréalaise des entreprises en démarrage apprécie la présence de dizaines d'espaces de coworking dans les différents quartiers de la ville, ce qui facilite les rencontres fortuites. (Par exemple, les propres documents de marketing de 2727 Coworking évoquent des décennies d'utilité du coworking, et de nombreux fondateurs dans les secteurs porteurs de Montréal – IA, jeux vidéo, analytique – choisissent le coworking pour le réseautage.)
- **Petites entreprises à distance (bureau virtuel) :** Prenons l'exemple hypothétique d'un cabinet de consultation à distance fondé 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 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 la confiance du public (par rapport à l'utilisation d'une adresse résidentielle). Ils n'ont aucun bureau physique, ce qui ne leur coûte que quelques pour cent du prix d'un bail, même pour une petite suite de bureaux.
- **Entrepreneur en mode hybride :** Un travailleur autonome en marketing peut travailler à domicile 90 % du temps, mais rencontrer ses clients une fois par semaine. Cette personne pourrait conserver un bureau virtuel pour le courrier et les visites occasionnelles de clients, et acheter des laissez-passer journaliers de coworking (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 en priorité à réduire leurs engagements fixes tout en répondant à leurs besoins de croissance et de légitimité. Les données montrent que le coworking et les bureaux virtuels répondent à ces besoins pour un large éventail d'entreprises montréalaises.

Répercussions et perspectives d'avenir

Dynamique du marché

La conséquence générale est que les secteurs du coworking 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 des modalités hybrides (www.newswire.ca), la plupart des travailleurs étant au bureau 2–3 jours par semaine. Cela crée une forte demande de postes utilisés de façon intermittente, à laquelle les baux traditionnels répondent mal. Les prévisions du secteur 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 verra une « adoption stratégique » d'espaces préaménagés à court terme, alimentée en partie par des

forces imprévisibles comme l'IA qui transforme les milieux de travail (www.jll.com) (www.jll.com).

Concrètement, à mesure que les logiciels et les outils d'IA entraînent des changements rapides dans la taille ou le rôle des équipes, les entreprises apprécieront de pouvoir augmenter ou réduire rapidement leur espace.

Pour les propriétaires immobiliers, cela crée une occasion. 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 coworking ou s'associent à des exploitants plutôt que de laisser leurs locaux inoccupés. Le rapport de Colliers pour le T4 2024 indique que les conditions de location sont favorables aux locataires (augmentation des espaces disponibles, baisse des loyers (www.collierscanada.com)), mais que les nouveaux projets de « catégorie AAA » demeurent en bonne santé. À mesure que les locaux plus anciens se libèrent, les propriétaires pourraient les diviser en plus petites suites ou y accueillir des marques d'espaces flexibles (comme dans le cas de l'expansion d'IWG (2727coworking.com)). La croissance du coworking peut ainsi atténuer le risque d'inoccupation.

Les facteurs juridiques et les politiques influenceront aussi le secteur. Le Canada (et le Québec) exige toujours une adresse municipale enregistrée, de sorte que les bureaux virtuels répondent à un besoin réglementaire (2727coworking.com). Si la législation évolue (p. ex. en permettant davantage de décentralisation pour les sociétés), la demande de bureaux virtuels pourrait changer. À l'inverse, si les gouvernements encouragent le retour au bureau (p. ex. au moyen d'allègements fiscaux), le coworking pourrait absorber une partie de cette demande grâce à des partenariats avec de plus grandes entreprises.

Considérations pour les entreprises

Pour les entreprises montréalaises, choisir entre un bureau virtuel et le coworking 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 minimal (businessoffers.ca). Si les interactions en personne sont minimales, cela peut suffire. Le coworking augmente le coût, mais offre des commodités et un environnement soigneusement aménagé. Dans un monde de plus en plus visuel, 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 coworking, qui leur permet d'ajouter des postes à volonté. Toutefois, la prudence est de mise : la saga WeWork montre qu'un engagement excessif peut se retourner contre une entreprise. Les entreprises devraient éviter de se retrouver liées à long terme ; elles devraient privilégier les abonnements mensuels ou rejoindre des réseaux qui permettent de passer d'un fournisseur à l'autre. Les bureaux virtuels ne comportent aucun risque d'engagement contraignant au-delà de l'abonnement, ce qui les rend idéaux pour les activités entièrement menées 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 coworking ou même des bureaux à domicile pour leur travail quotidien. Les entreprises en démarrage commencent souvent par une adresse virtuelle, puis ajoutent du coworking lorsqu'elles atteignent 3–5 personnes. Les grandes entreprises (banques, cabinets d'avocats) peuvent utiliser quelques « antennes » en coworking dans plusieurs villes, tout en continuant

à louer leur siège social. Les fournisseurs ont remarqué ce croisement : certains exploitants de coworking combinent maintenant des services de courrier d'entreprise à leurs forfaits ou offrent des postes réservés 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 maintenir leur présence :

- **Coworking** : Même avec le retrait de WeWork, le consensus du secteur est que le coworking ne disparaîtra pas. Selon divers témoignages, de nombreuses nouvelles marques de coworking (souvent plus petites et orientées vers des créneaux) se lancent à Montréal (p. ex. des bureaux partagés spécialisés par secteur ou de luxe). Puisque le coworking marie l'immobilier à une promesse sociale, il devrait continuer à faire partie de l'écosystème des bureaux de la ville. Les prévisions de CBRE et d'autres acteurs suggèrent que les grands occupants augmenteront lentement leur utilisation d'espaces flexibles. L'analyse de JLL d'avril 2026 est encourageante : après une période mouvementée, les exploitants se stabilisent grâce à des ententes de gestion, et les entreprises commencent seulement à recourir aux espaces flexibles lorsqu'elles modernisent leurs bureaux (www.jll.com). La présence de commodités de coworking (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 davantage les frontières entre espaces privés et partagés.
- **Bureaux virtuels** : Du côté virtuel, tant que le travail à distance demeure courant, la demande d'adresses d'entreprise restera forte. De nouvelles tendances comme les visas pour nomades numériques et « l'essor du professionnel mondial » signifient que même des consultants seuls pourraient vouloir des adresses dans plusieurs villes. Les avancées 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 les règles strictes sur les adresses (par exemple, en permettant à toute adresse de coworking de servir de siège social), cela pourrait intégrer davantage les bureaux virtuels et le coworking. Mais à moins que les lois changent, 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 coworking). 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 jours de coworking par mois. La diversité des façons de travailler laisse entrevoir un continuum : à une extrémité, une formule entièrement virtuelle ; à l'autre, le coworking à temps plein, avec des formules hybrides entre les deux.
- **Changements économiques** : 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, si des ralentissements prolongés surviennent, les coûts fixes plus faibles des bureaux virtuels et du coworking par rapport aux baux pourraient permettre aux entreprises de mieux survivre que celles qui portent 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** fournissent une présence à *coût minimal et conforme sur le plan juridique* dans la ville – parfaite pour les entrepreneurs seuls, les activités entièrement à distance et les entreprises qui prennent de l'expansion avec peu de frais généraux. Les **espaces de coworking** offrent un environnement *physique riche en commodités* qui peut accroître la productivité et favoriser les liens – idéal 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 espace de travail, ou sera-t-elle tout aussi efficace à distance ? Si la réponse est *non*, un bureau virtuel suffit probablement (2727coworking.com). Si c'est *oui*, le coworking 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 moins de frais et plus de souplesse que jamais.

En guise de dernière réflexion, tous les signes indiquent une demande soutenue pour les deux modèles. Les entreprises reconnaissent que l'immobilier devrait être un **atout d'agilité**, plutôt qu'un fardeau d'inflexibilité (www.jll.com) (www.jll.com). Les projections le confirment : l'adoption des espaces flexibles devrait augmenter considérablement au cours des prochaines années. Les entreprises montréalaises – qu'elles soient établies au centre-ville ou réparties dans la province – continueront de profiter de l'écosystème grandissant des fournisseurs de coworking et de bureaux virtuels.

Sources : Rapports du secteur et articles sur les tendances des espaces de travail flexibles et du travail à distance (2727coworking.com) ([pmc.ncbi.nlm.nih.gov](https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/)) (2727coworking.com) (www.cognitivemarketresearch.com) (2727coworking.com) (2727coworking.com) (www.collierscanada.com) ; sites Web de fournisseurs de coworking (WeWork, Regus) (www.wework.com) (www.regus.com) ; sondages et communiqués de presse (Statistique Canada (StatCan), Chambre de commerce du Montréal métropolitain) (www.newswire.ca) ; études universitaires sur le coworking (2727coworking.com) ([pmc.ncbi.nlm.nih.gov](https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/)) ; et analyses d'experts (www.cbre.ca) (www.jll.com) (2727coworking.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://2727coworking.com/articles/fr/bureau-virtuel-canada-configuration-conformite>
2. <https://collabspace.ca/blog/what-is-virtual-office-and-how-it-works-in-canada/>
3. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6651795/>
4. <https://2727coworking.com/articles/fr/les-10-meilleurs-espaces-coworking-montreal>
5. <https://2727coworking.com/articles/fr/espaces-bureau-partages-montreal-prix-emplacements>
6. <https://2727coworking.com/guides/coworking-montreal/>
7. <https://www.regus.com/en-us/canada/montreal/downtown-montreal/virtual-offices>
8. <https://2727coworking.com/articles/fr/plateformes-coworking-montreal-passes-journalieres-2026>

9. <https://www.wework.com/fr-CA//coworking-space/montreal--QC>
10. <https://2727coworking.com/articles/fr/regles-conformite-prix-bureau-virtuel-canada>
11. <https://2727coworking.com/articles/fr/montreal-coworking-tendances-pour-contre>
12. <https://www.cognitivemarketresearch.com/coworking-market-report>
13. <https://www.optixapp.com/blog/canada-coworking-industry/>
14. <https://2727coworking.com/articles/fr/taux-inoccupation-bureaux-montreal-2026>
15. <https://www.collierscanada.com/fr-ca/recherche/montreal-office-market-report-2024-q4>
16. <https://2727coworking.com/articles/fr/bureaux-virtuels-montreal-tarifs-conformite>
17. <https://2727coworking.com/articles/fr/alternatives-regus-montreal-coworking-bureau-virtuel>
18. <https://businessoffers.ca/blog/post/everything-you-need-to-know-about-virtual-office-solutions>
19. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/nouveau-coup-de-sonde-de-la-chambre-le-mode-hybride-toujours-dominant-851732480.html>
20. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
21. <https://www.jll.com/en-us/insights/the-flexible-office-space-imperative>
22. <https://www.office-hub.com/ca/areas/virtual-office-in-montreal-a33Qg000002jswCIAQ>
23. <https://2727coworking.com/virtual-mailboxes>

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.