



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Calculateur de loyer commercial à Montréal : coût total du bail

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 · 2026-10-04 · calculateur de loyer commercial à Montréal · loyer commercial au pied carré · loyer additionnel · loyer commercial tout compris · bail commercial · loyer de bureaux à Montréal · coûts du coworking · bail brut ou bail net · frais d'exploitation

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/calculateur-loyer-commercial-montreal-cout-total-bail>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Calculateur rapide : données à saisir et conversion mensuelle
4. Superficie locative, superficie utilisable et appellations des baux
5. Loyer additionnel : vérifier l'estimation et la régularisation
6. Bureaux flexibles et contexte de comparaison
7. Taxes, dépôts et décaissements d'installation
8. Avant de signer : questions et documents
9. Analyse des données et éléments probants
10. Conséquences et pistes futures
11. Foire aux questions (FAQ)
12. Conclusion

Sommaire

Un **calculateur de loyer commercial à Montréal** devrait partir de la **superficie locative** du propriétaire, la multiplier séparément par les taux annuels du loyer de base et du loyer additionnel, puis diviser chaque résultat annuel par le nombre de mois dans une année. Il devrait ensuite ajouter les services facturés séparément et les taxes applicables à la facture. Cette structure reflète la distinction entre le loyer de base et les frais accessoires; la superficie saisie doit aussi tenir compte de la part attribuée des espaces communs. (www.canada.ca) (www.boma.bc.ca) Le taux affiché ne suffit donc pas, à lui seul, pour comparer le **coût total des bureaux**.

Dans l'**exemple hypothétique** utilisé tout au long de ce rapport, une **équipe de quatre personnes** envisage une **durée de 12 mois, 1 000 pieds carrés (pi²) de superficie locative**, un **loyer de base de 24 \$/pi²/année**, un **loyer additionnel estimé à 12 \$/pi²/année** et **450 \$/mois** de services distincts. Ces données sont délibérément fictives et ne constituent pas des références pour le marché montréalais. Le calcul donne **3 450 \$/mois avant taxes** et **41 400 \$/année**. Une hausse présumée de **20 %** des frais additionnels attribués ajoute **200 \$/mois** et entraîne une **régularisation annuelle de 2 400 \$**. La distinction entre une estimation et un ajustement annuel est illustrée par le spécimen public de promesse de location commerciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), l'organisme qui encadre le courtage immobilier au Québec. (www.oaciq.com)

Pour une facture entièrement taxable, le taux général de la **taxe sur les produits et services (TPS)** est de **5 %**, et celui de la **taxe de vente du Québec (TVQ)** est de **9,975 %**, calculé sur le prix excluant la TPS. (www.revenuquebec.ca) (www.revenuquebec.ca) L'application de ces taux au total mensuel fictif donne un décaissement de **3 966,64 \$** pour la facture, arrondi au cent près. Il s'agit d'un exemple calculé, et non de l'évaluation d'un bail particulier par un comptable. La récupération des taxes dépend de l'admissibilité, de l'utilisation commerciale et des pièces justificatives; le décaissement pour la facture et la dépense après récupération des taxes devraient demeurer distincts. (www.revenuquebec.ca) (www.canada.ca)

Pour décider, il faut comparer une même capacité d'accueil, un même niveau d'intimité et un même engagement, puis relever les inconnues. Les termes « brut » et « net » n'ont pas de définition officielle fixe; le libellé du contrat fait donc foi. (educaloi.qc.ca) Les exploitants de bureaux flexibles distinguent eux aussi les services inclus des frais facultatifs. (www.regus.com) Au moment de cette recherche, **2727 Coworking** affichait sur sa page d'accueil des postes non attitrés à **350 \$/mois** et des postes attitrés à partir de **400 \$/mois**; il s'agit de prix pour des places individuelles, et non d'une offre de bureau privé pour l'équipe de l'exemple. (2727coworking.com) Avant de vous engager pour un local à Montréal, vérifiez que l'activité prévue y est autorisée. (montreal.ca)

Introduction et contexte

La question pratique derrière « loyer commercial au pied carré à Montréal » est souvent de savoir si un local proposé respecte le **budget de caisse de l'équipe**. Une proposition de bureaux conventionnels peut séparer le prix d'occupation du local des frais facturés pour l'exploitation de l'immeuble. BDC cite les taxes foncières, les assurances, les services publics, l'entretien, les frais des aires communes et les réparations parmi les frais accessoires possibles. (www.bdc.ca) Une proposition d'abonnement peut plutôt indiquer un montant mensuel comprenant certains services. Regus, par exemple, décrit des bureaux meublés où Internet, le nettoyage, le soutien et les services publics sont inclus. (www.regus.com)

Ces deux formules nécessitent une feuille de calcul commune. Comparer directement le taux annuel au pied carré au prix mensuel d'un abonnement revient à comparer des unités différentes. Comparer uniquement les paiements au propriétaire laisse de côté les achats auprès d'autres fournisseurs. Comparer un poste partagé à une pièce exclusive fait abstraction de la différence entre les produits. Spaces décrit son laissez-passer de coworking à la journée comme un accès à un espace de travail partagé, ce qui rend explicite la distinction de capacité d'accueil et d'intimité. (www.spacesworks.com)

Ce rapport aide les fondateurs et les petites équipes à établir leur budget lorsqu'ils évaluent une offre réelle. Il n'interprète pas un bail particulier et ne fournit pas de conseils juridiques ou fiscaux personnalisés. Les calculs reposent sur des opérations arithmétiques transparentes utilisant les données saisies par le lecteur. Les sources externes étayent les définitions, les principes de mesure, les règles fiscales et les demandes de documents. Tous les montants calculés dans les exemples sont indiqués comme fictifs, et les statistiques publiées sur les loyers demandés sont présentées séparément des hypothèses de la feuille de calcul.

Le principe directeur est la **mise des offres sur une base comparable** : établir ce que chaque paiement couvre, quand il est exigible et s'il peut changer. La Banque Nationale explique que les frais additionnels peuvent être répartis proportionnellement à la superficie occupée. (www.nbc.ca) Les conseils du Québec sur les finances d'entreprise présentent le budget de caisse comme un outil de gestion des flux de trésorerie. (www.quebec.ca) Un calculateur de bail utile doit donc produire à la fois un résultat pour les coûts récurrents et une vue du calendrier des décaissements. Ni l'un ni l'autre ne devrait considérer implicitement qu'un frais inconnu est inclus.

Calculateur rapide : données à saisir et conversion mensuelle

Construire la feuille de calcul des coûts récurrents

Pour une offre exprimée explicitement en **dollars canadiens par pied carré de superficie locative par année**, définissez les données suivantes. Indiquez la devise, la base de superficie et la base de temps à côté de chaque valeur. Un taux mensuel au pied carré exige une conversion de temps différente; il ne faut jamais présumer qu'une offre ambiguë présente un taux annuel.

- **A, superficie locative** : Saisissez la superficie sur laquelle le propriétaire calcule le loyer, avec le document de mesure correspondant.
- **B, taux annuel de base** : Saisissez le loyer de base ou minimum, en excluant les frais indiqués séparément.
- **C, estimation annuelle du loyer additionnel** : Saisissez l'estimation des frais d'exploitation, avec son année et les éléments indiqués comme inclus.
- **U, services mensuels distincts** : Saisissez uniquement les coûts qui ne sont pas déjà inclus ailleurs.
- **T, mois d'engagement** : Saisissez l'engagement réel et les conditions de renouvellement ou de préavis.
- **D, dépôt remboursable** : Consignez les fonds immobilisés séparément de la consommation de services.
- **F, frais d'installation non remboursables** : Saisissez les améliorations, le déménagement, l'installation et les autres achats de démarrage.

Selon ces définitions, **loyer de base annuel** = $A \times B$, **loyer de base mensuel** = $A \times B \div 12$, **loyer additionnel annuel estimé** = $A \times C$ et **loyer additionnel mensuel estimé** = $A \times C \div 12$. Le diviseur sert à la conversion du calendrier et ne constitue pas une hypothèse de marché tirée d'une source. Le résultat récurrent avant taxes du calculateur est $M = A \times (B + C) \div 12 + U$. Ses catégories de coûts correspondent à la distinction entre le loyer de base et les frais accessoires. (www.canada.ca)

Le *tableau 1* ci-dessous est une feuille de saisie que vous pouvez copier. Ses espaces réservés sont des champs à remplir par le lecteur, et non des estimations des prix à Montréal.

Donnée	Valeur à saisir	Pièce justificative ou question
Superficie locative	Pi² indiqués dans l'offre et base de mesure	Demandez la superficie mesurée et la part attribuée des espaces communs; les normes de mesure encadrent les deux. (www.boma.bc.ca)
Loyer de base	Taux annuel, devise et calendrier	Demandez si le taux indiqué change pendant la durée de l'engagement. (www.nbc.ca)
Loyer additionnel	Taux annuel estimé et catégories de frais incluses	Identifiez séparément l'estimation et le processus d'ajustement. (www.oaciq.com)
Services	Électricité, Internet, nettoyage et autres exclusions mensuels	Confirmez le mode de comptage avant d'attribuer les coûts d'électricité. (www.hydroquebec.com)
Taxes	Éléments taxables de la facture et hypothèses d'admissibilité	La location d'immeubles commerciaux figure parmi les fournitures taxables. (www.revenuquebec.ca)
Dépôt	Montant, date d'exigibilité et conditions de remboursement	Demandez comment le dépôt de garantie sera remboursé. (www.cfib-fcei.ca)
Installation	Décaissements non remboursables et calendrier	Déterminez qui paie les améliorations et ce qui reste sur place. (www.cfib-fcei.ca)

La feuille de calcul évite une erreur courante de modélisation : ajouter de nouveau un service déjà inclus par un exploitant ou un propriétaire. Elle fait aussi ressortir les renseignements manquants. Indiquez **inconnu**, plutôt que zéro, pour un coût sans réponse. Obtenez une clarification écrite avant de classer une offre dont les inconnues pourraient modifier le résultat.

Conserver plusieurs résultats distincts

Présentez séparément les coûts récurrents avant taxes, les décaissements pour les factures, les décaissements d'installation et les fonds versés en dépôt. Le spécimen public de l'OACIQ distingue le dépôt de garantie assurant le respect des obligations du bail des autres modalités de paiement. (www.oaciq.com) Un dépôt peut créer un besoin de financement sans devenir une dépense immédiate. Consignez son remboursement comme un mouvement de trésorerie futur uniquement selon les hypothèses explicites de l'exemple ou les conditions confirmées de l'entente réelle.

Superficie locative, superficie utilisable et appellations des baux

Quelle superficie utiliser dans la formule?

La **superficie utilisable** correspond à l'espace physiquement utilisé par le locataire; la **superficie locative** peut inclure une part attribuée des espaces communs. Colliers cite les corridors, les halls, les toilettes et les ascenseurs parmi les aires communes. (www.colliers.com) (www.colliers.com) La Building Owners and Managers Association (BOMA) présente le calcul de la superficie locative comme un objectif principal de sa norme relative aux bureaux. (boma.org)

Utilisez la superficie de facturation documentée du propriétaire pour calculer le loyer, puis évaluez séparément le [plan de la superficie utilisable](#) pour déterminer s'il convient à l'équipe. BOMA indique que la superficie utilisable peut servir à évaluer l'efficacité de l'espace et les coûts de nettoyage. ([boma.org](#)) L'offre devrait préciser la norme ou la méthode, son édition, le local mesuré et toute répartition. Ce sont des renseignements à demander, et non une présomption selon laquelle tous les immeubles montréalais utilisent la même norme.

Le lecteur peut calculer une majoration de superficie comme suit : **superficie locative ÷ superficie utilisable moins un**, lorsque les deux données sont établies sur des bases comparables. Il s'agit d'un diagnostic mathématique. Les indications de BOMA précisent que les facteurs de majoration peuvent influencer sur le calcul final des superficies. ([boma.org](#)) Aucune valeur de référence montréalaise pour ces facteurs n'est présumée ici, et un ratio calculé ne certifie pas la conformité à une norme de mesure.

Prenons cet **exemple hypothétique** supplémentaire : une proposition indique **1 000 pi² de superficie locative** et **850 pi² de superficie utilisable**. Le ratio calculé correspond à une majoration d'environ **17,65 %**. Ces chiffres illustrent la distinction décrite dans les sources sur la mesure; ils ne constituent pas une norme locale. ([www.colliers.com](#)) Appliquer le taux indiqué à la superficie utilisable sous-estimerait les paiements si le contrat facture la superficie locative. Le plan demeure déterminant pour savoir si l'équipe peut travailler efficacement.

Bail brut, brut modifié et net

La terminologie des baux constitue un premier outil de tri. Éducaloi précise que ces définitions ne sont pas officielles et peuvent avoir des sens différents d'un bail à l'autre. ([educaloi.qc.ca](#)) Consignez à la fois l'appellation et la répartition réelle des coûts.

- **Bail brut** : Présente souvent les frais d'exploitation et d'entretien comme étant payés par le propriétaire ou inclus dans le loyer. ([educaloi.qc.ca](#))
- **Bail brut modifié** : Répartit certains frais accessoires précisés entre les parties. ([www.bdc.ca](#))
- **Bail net et double net** : BDC décrit le bail net simple comme un loyer de base auquel s'ajoutent les taxes foncières, et le bail double net comme un loyer de base auquel s'ajoutent deux frais accessoires, comme les taxes et les assurances. Demandez quelles catégories la proposition attribue réellement au locataire. ([www.bdc.ca](#))
- **Bail triple net (NNN)** : Transfère généralement un ensemble plus vaste de taxes, d'assurances, de services publics et de frais d'exploitation. ([www.bdc.ca](#))

La description du bail double net est un raccourci dans le cadre général des baux bruts et nets, et non une définition universelle au Québec. ([educaloi.qc.ca](#)) Pour chaque appellation, demandez si les réparations, les travaux d'immobilisation, l'administration, les services publics et les aires communes sont inclus, exclus ou sujets à ajustement. L'appellation « brut » ne devrait pas être interprétée comme une promesse que tous les frais d'exploitation de l'entreprise sont couverts. L'appellation « net » ne devrait pas être interprétée comme une liste illimitée d'obligations du locataire. Lisez la répartition réellement proposée et intégrez-la au budget.

Loyer additionnel : vérifier l'estimation et la régularisation

Reconstituer l'ensemble des frais

Le loyer additionnel est la partie de la comparaison la plus susceptible de nécessiter des renseignements justificatifs. BDC cite des services liés aux aires communes comme le déneigement, la conciergerie, l'aménagement paysager et la gestion immobilière. (www.bdc.ca) Ses conseils budgétaires signalent aussi la possibilité de frais de gestion. (www.bdc.ca) Le Conseil québécois du commerce de détail recommande de définir clairement les frais et leur répartition dans le bail. (www.cqcd.org)

Demandez au propriétaire de rattacher chaque catégorie proposée à l'estimation. Une vérification claire peut utiliser les catégories suivantes sans présumer que chaque élément est facturable :

- **Taxes foncières et scolaires** : Déterminez quels comptes, quelle période et quelle répartition servent à établir l'estimation.
- **Assurance de l'immeuble** : Séparez les coûts du propriétaire pour l'immeuble de l'assurance propre au locataire.
- **Services publics** : Distinguez les consommations mesurées par un compteur distinct, mesurées par un compteur collectif et incluses.
- **Entretien et nettoyage** : Distinguez les services à l'intérieur du local des services de l'immeuble.
- **Aires communes** : Identifiez les installations et les services compris dans l'ensemble des frais.
- **Réparations** : Demandez quelles réparations récurrentes et quels travaux majeurs peuvent entrer dans le calcul.
- **Gestion et administration** : Identifiez la base de calcul des frais et tous frais d'administration supplémentaires.
- **Exclusions et crédits** : Demandez comment les sommes récupérées, les remboursements et les exclusions convenues sont pris en compte.

Il s'agit de points de vérification proposés, et non d'un énoncé des droits du propriétaire. Éducaloi indique que les parties peuvent **négocier les services et les coûts**. (educaloi.qc.ca) L'organisme recommande aussi de traiter de la responsabilité des réparations; le CQCD demande également que l'on précise qui effectue les travaux. (educaloi.qc.ca) (www.cqcd.org)

Les services publics méritent leur propre clarification. Hydro-Québec décrit le mesurage collectif comme une configuration d'immeuble où le propriétaire répartit les coûts entre les occupants. (www.hydroquebec.com) Son explication de la tarification distingue un montant fixe pour le service de la facturation de l'énergie. (www.hydroquebec.com) Le locataire a donc besoin de connaître le mode de comptage applicable et les factures, plutôt que d'inventer une provision pour l'électricité au pied carré.

Estimation et frais réels attribués

Pour établir le budget, écrivez **régularisation = frais réels récupérables attribués moins paiements estimés pour la même période**. Un résultat positif représente un décaissement supplémentaire requis selon le modèle; un résultat négatif représente un crédit modélisé. L'entente détermine si l'un ou l'autre est payable

et à quel moment. Le spécimen public de l'OACIQ illustre un ajustement annuel du loyer additionnel estimé. (www.oaciq.com)

Pour vérifier le relevé, demandez le calcul par étapes : ensemble des frais permis, ajustements contractuels, quote-part, montant attribué au locataire et paiements déjà effectués. La Banque Nationale décrit une répartition proportionnelle des frais, mais cette explication n'établit pas le dénominateur d'un bail particulier. (www.nbc.ca) La superficie locative indiquée et la quote-part des frais d'exploitation sont des données liées qui doivent tout de même être confirmées séparément.

Posez des questions sur les ajustements liés aux locaux vacants, les plafonds, les exclusions, le traitement des années partielles, la répartition des coûts d'immobilisation et les délais de vérification. Ce sont des questions recommandées. L'OACIQ prévient que les clauses types doivent être adaptées à la transaction. (www.oaciq.com) Pour les locaux en copropriété, ses indications soulèvent aussi la question des charges du fonds de prévoyance. (www.oaciq.com) Ne présumez pas que ces montants doivent entrer dans l'ensemble des frais locatifs simplement parce qu'ils figurent sur un relevé de l'immeuble.

Bureaux flexibles et contexte de comparaison

Comparer le même produit et le même engagement

Une comparaison équitable fixe l'équipe, le niveau d'intimité requis, le niveau de service, la date de début et l'engagement avant de comparer les totaux. JLL cite les petits effectifs, les projets de courte durée, la rapidité d'occupation et la limitation du capital initial parmi les raisons de choisir un espace flexible. (www.jll.com) Ce sont des critères de décision possibles, et non une preuve qu'un bureau flexible coûtera toujours moins cher.

Le *tableau 2* met les modèles sur une base comparable. Les deux premières lignes sont des formules d'**exemple hypothétique** pour la même **équipe de quatre personnes et le même engagement de 12 mois**. Ce ne sont pas des offres d'un propriétaire ou d'un exploitant montréalais. Les lignes portant le nom d'un fournisseur décrivent des modèles publiés et nécessitent tout de même une offre écrite correspondante pour l'équipe.

Option et base de prix	Inclus ou considéré comme inclus dans le modèle	Exclu ou modélisé séparément	Inconnues à clarifier
Bail net conventionnel, exemple hypothétique : 3 000 \$/mois pour le loyer de base et le loyer additionnel estimé combinés	Local exclusif et ensemble fictif des frais additionnels	450 \$/mois de services distincts, installation et dépôt	Ensemble des frais permis, régularisation réelle, réparations et hausses
Bureau privé avec services, exemple hypothétique : frais de 3 200 \$/mois	Pièce exclusive, mobilier et services courants présumés	150 \$/mois de services facultatifs choisis et requis par l'équipe de l'exemple (inclus dans les coûts récurrents), installation et dépôt	Confirmer une capacité d'accueil, une intimité, une durée et des limites de services identiques

Option et base de prix	Inclus ou considéré comme inclus dans le modèle	Exclu ou modélisé séparément	Inconnues à clarifier
2727 Coworking : poste non attitré à 350 \$/mois sur la page d'accueil; poste attitré à partir de 400 \$/mois; offre de bureau privé pour l'équipe requise. (2727coworking.com)	La page d'accueil indique que le chauffage, la climatisation et l'électricité sont inclus. (2727coworking.com)	Ne pas attribuer une valeur d'économie aux commodités indiquées	Disponibilité d'un bureau privé correspondant, prix total, taxes, durée et limites de réservation
Regus : modèle de bureaux avec services; offre propre à l'emplacement requise	Le fournisseur indique le mobilier, Internet, le nettoyage, le soutien et les services publics. (www.regus.com)	Le fournisseur indique des suppléments facultatifs moyennant des frais additionnels. (www.regus.com)	Même capacité d'accueil pour l'équipe, engagement, suppléments et conditions de facturation

Le tableau établit ce qui est comparable avant de déclarer une option moins chère. Le **tarif publié pour un poste individuel** correspond à un produit différent d'une pièce exclusive pour l'équipe. La liste des inclusions d'un fournisseur doit aussi être rapprochée de l'entente réelle, particulièrement lorsque les installations partagées ont des limites de réservation.

Mettre les services groupés sur une base comparable sans inventer leur valeur

La page de visite virtuelle de **2727 Coworking** décrit des bureaux privés meublés et des espaces de réunion avec équipement audiovisuel. (2727coworking.com) (2727coworking.com) Ces descriptions indiquent des caractéristiques à vérifier, et non une valeur monétaire des commodités. Pour établir le budget, utilisez les renseignements de la page d'accueil comme référence observée et obtenez une offre écrite avant de considérer qu'un montant engage le fournisseur. (2727coworking.com)

Le champ des suppléments facultatifs montre pourquoi une affirmation « tout compris » doit avoir une portée définie. Inscrivez l'impression, l'utilisation des salles de réunion, le stationnement, l'entreposage, l'accès des invités et la connectivité spécialisée uniquement lorsque l'équipe en a besoin, et indiquez leur statut. Une fonctionnalité incluse mais inutilisée n'a pas nécessairement de valeur d'économie de trésorerie. Une fonctionnalité requise mais exclue doit entrer dans le coût mensuel.

JLL associe les espaces déjà aménagés et les **ententes d'abonnement** à une adaptation rapide de la capacité. (www.jll.com) Cela ne règle pas les délais de préavis, les prix de renouvellement ni la possibilité de réduire le nombre de places dans une offre particulière. Demandez ces conditions et comparez les décaissements requis sur le même engagement. Comparez séparément un produit de plus courte durée pouvant être résilié lorsque sa souplesse est la raison de le choisir.

Taxes, dépôts et décaissements d'installation

Le décaissement pour une facture n'est pas la même chose qu'une dépense

Revenu Québec cite la location d'immeubles commerciaux parmi les fournitures taxables.

(www.revenuquebec.ca) Ses taux généraux sont de **5 % pour la TPS** et de **9,975 % pour la TVQ**, la TVQ étant calculée sur le prix de vente excluant la TPS. (www.revenuquebec.ca) (www.revenuquebec.ca) Pour un montant unique avant taxes entièrement taxable **P**, le calcul dérivé est **TPS = $P \times 0,05$** , **TVQ = $P \times 0,09975$** et **décaissement pour la facture = $P \times 1,14975$** , sous réserve de l'arrondissement de la facture.

Appliquez ce raccourci uniquement après avoir confirmé que la donnée saisie constitue une assiette taxable commune. N'ajoutez pas de nouveau les taxes à un montant qui les comprend déjà. Ne présumez pas qu'une ligne décrite comme un remboursement de taxes foncières échappe aux taxes de vente : l'Agence du revenu du Canada (ARC) explique que les sommes récupérées faisant partie de la contrepartie taxable d'un bail sont traitées comme le loyer de base, tout en les distinguant d'une obligation directe envers la municipalité.

(www.canada.ca)

Les **crédits de taxe sur les intrants (CTI)** et les **remboursements de la taxe sur les intrants (RTI)** peuvent modifier la dépense finale, mais ils ne retirent pas les taxes de la facture du fournisseur. Revenu Québec présente la récupération comme conditionnelle et généralement proportionnelle à l'utilisation commerciale. (www.revenuquebec.ca) (www.revenuquebec.ca) L'ARC exige des pièces justificatives suffisantes avant de demander un CTI. (www.canada.ca) L'ARC précise aussi que la méthode rapide de comptabilité ne permet pas de demander des CTI pour les dépenses d'exploitation. (www.canada.ca)

Aucune confirmation professionnelle propre à une entreprise n'a été obtenue pour cette feuille de calcul. Avant de saisir un montant de taxes récupérables, demandez au comptable de confirmer l'assiette taxable, les inscriptions aux fichiers de taxes, la répartition de l'utilisation commerciale, la méthode comptable et les pièces justificatives. En attendant cette confirmation, affichez le décaissement pour la facture et considérez la récupération comme inconnue. Cela évite de transformer une règle générale en remboursement promis.

Séparer les dépenses des fonds immobilisés

Un budget de démarrage devrait distinguer les dépôts remboursables, les achats non remboursables et le calendrier des paiements. Éducaloi confirme qu'un propriétaire commercial peut demander un dépôt de garantie. (educaloi.qc.ca) La FCEI recommande d'en vérifier les conditions de remboursement. (www.cfib-fcei.ca) Un remboursement futur ne devrait pas financer un paiement actuel dans le modèle de trésorerie.

Consignez ces champs d'installation à côté de la feuille des coûts récurrents :

- **Améliorations** : Obtenez une description des travaux, un prix, un calendrier de paiement et la responsabilité des dépassements de coûts.
- **Mobilier et équipement** : Identifiez les achats encore nécessaires après avoir examiné l'offre meublée.
- **Raccordements et déménagement** : Incluez l'installation, le transfert, le transport et les paiements pour des locaux qui se chevauchent dans le temps.
- **Examen professionnel** : Saisissez les prix proposés pour les services juridiques, comptables et de mesure.

- **Allocations et remboursements** : Consignez l'admissibilité et le calendrier de paiement plutôt que de déduire une promesse non confirmée.
- **Assurance** : Demandez une soumission propre au locataire et identifiez les améliorations assurées.
- **Remise en état** : Demandez ce qui doit être retiré ou laissé sur place à la fin de l'occupation.

BDC décrit les allocations pour améliorations locatives comme des sommes versées par le propriétaire pour les rénovations et recommande de prévoir les frais de raccordement et les conseils juridiques au budget.

(www.bdc.ca) (www.bdc.ca) (www.bdc.ca) Desjardins inclut les améliorations locatives parmi les éléments à considérer pour les biens d'entreprise et indique que les primes dépendent de plusieurs facteurs.

(www.desjardins.com) (www.desjardins.com) Aucune provision standard montréalaise pour l'assurance ou l'aménagement n'est intégrée à ce calculateur.

Avant de signer : questions et documents

L'offre est prête à être comparée lorsque ses principales incertitudes sont devenues des données documentées. BDC recommande de demander les factures antérieures lors de l'examen des frais accessoires. (www.bdc.ca) Le spécimen public de l'OACIQ comprend un avis annuel de loyer additionnel et un cadre d'ajustement, mais l'entente réelle du lecteur doit préciser la procédure applicable. (www.oaciq.com)

Demandez au propriétaire ou à l'exploitant une réponse écrite à la liste de vérification proposée suivante :

- **Justification de la superficie** : Quelle superficie locative est facturée, quelle superficie utilisable est fournie et quelle base de mesure s'applique?
- **Calendrier des taux** : Le loyer de base et le loyer additionnel sont-ils des taux annuels, et quand les montants proposés changent-ils?
- **Budget des frais** : Quelles catégories sont incluses, lesquelles sont exclues et lesquelles demeurent des estimations?
- **Répartition** : Quelle quote-part, quel dénominateur et quels ajustements déterminent le montant du locataire?
- **Régularisation** : Quand le relevé est-il émis, et quelles pièces justificatives peuvent être examinées?
- **Portée des réparations** : Qui paie les travaux ordinaires, le remplacement de l'équipement et les travaux majeurs de l'immeuble?
- **Accès aux services** : Quel mode de fourniture des services publics, quelles heures d'accès et quelles limites d'utilisation des salles de réunion s'appliquent?
- **Dépôt** : Comment est-il détenu, utilisé et remboursé selon les conditions proposées?
- **Obligations d'installation** : Qui approuve les améliorations, paie les entrepreneurs et possède les installations conservées?
- **Engagement** : Quelles conditions de préavis, de renouvellement, de changement du nombre de places et de remise en état s'appliquent?
- **Taxes** : Chaque montant proposé est-il avant ou après taxes, et quels éléments de la facture sont taxables?
- **Activité autorisée** : L'utilisation prévue a-t-elle été vérifiée pour ce local et cet exploitant?

La dernière question est une vérification municipale, et non un calcul de loyer. Montréal conseille de vérifier qu'une activité est autorisée avant de louer ou d'acheter; son certificat d'occupation est rattaché à la fois à l'établissement et à son exploitant. (montreal.ca) (montreal.ca) L'utilisation par un occupant précédent devrait donc inciter à une nouvelle vérification plutôt qu'à une présomption.

Un **avocat ou un notaire spécialisé en baux commerciaux** est utile lorsque les responsabilités, la répartition, les garanties, les améliorations ou l'engagement demeurent flous. La Banque Nationale recommande un spécialiste pour le libellé contractuel. (www.nbc.ca) Un comptable traite du régime fiscal et des prévisions de trésorerie; un spécialiste de la mesure peut clarifier une base de superficie incertaine. BOMA BC cite la répartition des frais et l'analyse de l'utilisation de l'espace parmi les applications de la mesure. (www.boma.bc.ca)

Ce rapport ne fixe aucun seuil monétaire universel pour un examen professionnel. Comparez les honoraires proposés à l'incertitude de l'engagement réel. Si une interprétation plausible modifie sensiblement le calendrier de paiement, clarifiez-la avant de vous fier au résultat du calculateur.

Analyse des données et éléments probants

Sensibilité aux frais additionnels, exemple hypothétique

Revenons à la comparaison fictive pour **quatre personnes sur 12 mois**. Le bail conventionnel comprend **1 000 pi² de superficie locative**, un **loyer de base de 24 \$/pi²/année**, un **loyer additionnel estimé à 12 \$/pi²/année** et **450 \$/mois** de services distincts. Le loyer de base obtenu est de **24 000 \$/année**, le loyer additionnel estimé de **12 000 \$/année** et les services distincts de **5 400 \$/année**. Le coût récurrent total avant taxes est de **41 400 \$/année**, soit **3 450 \$/mois**. Ce sont des résultats calculés par le modèle, et non des prix tirés de sources. Le modèle applique la distinction entre estimation et ajustement du spécimen de l'OACIQ. (www.oaciq.com)

Le *tableau 3* fait varier uniquement les frais additionnels réels attribués. Le loyer de base, les services et les hypothèses de répartition demeurent fixes. Les variations en pourcentage sont des scénarios mathématiques, et non des prévisions des frais d'exploitation à Montréal.

Scénario hypothétique de frais additionnels	Taux annuel additionnel / montant réel attribué	Coût récurrent mensuel avant taxes	Régularisation de fin d'année par rapport aux 12 000 \$ payés
10 % sous l'estimation	10,80 \$/pi ² ; 10 800 \$/année	3 350 \$	Crédit modélisé de 1 200 \$
Estimation proposée	12,00 \$/pi ² ; 12 000 \$/année	3 450 \$	0 \$
10 % au-dessus de l'estimation	13,20 \$/pi ² ; 13 200 \$/année	3 550 \$	Décaissement supplémentaire de 1 200 \$
20 % au-dessus de l'estimation	14,40 \$/pi ² ; 14 400 \$/année	3 650 \$	Décaissement supplémentaire de 2 400 \$

Le tableau montre pourquoi une estimation mensuelle et une charge annuelle finale sont des résultats différents. Si seule l'estimation proposée a été perçue pendant l'année, un paiement ultérieur modifie le calendrier des décaissements. Sa date d'exigibilité contractuelle et son traitement fiscal doivent encore être confirmés. Les conseils budgétaires du Québec recommandent une réserve pour les imprévus.

(www.quebec.ca)

Coût pour la même équipe et financement initial

Supposons que le bureau privé fictif avec services coûte **3 200 \$/mois**, plus **150 \$/mois** pour des services facultatifs choisis et requis par la même équipe pour la même durée. Le coût récurrent modélisé comprend ces services. Son total récurrent calculé est de **3 350 \$/mois**, soit **40 200 \$/année**, une **différence annuelle de 1 200 \$** par rapport à l'estimation conventionnelle. Si tous les frais mensuels des deux exemples ont la même assiette taxable générale, le décaissement pour la facture est de **3 966,64 \$** pour l'option conventionnelle et de **3 851,66 \$** pour l'option avec services. Ce sont des calculs utilisant les taux généraux officiels, et non des factures confirmées par un fiscaliste. (www.revenuquebec.ca) (www.revenuquebec.ca)

Supposons, en plus, des frais d'installation non remboursables de **10 000 \$** et un dépôt remboursable de **6 000 \$** pour le bureau conventionnel, comparativement à **1 500 \$** et **3 350 \$** respectivement pour le bureau avec services. Selon ces hypothèses fictives, les dépenses récurrentes et d'installation de la première année avant taxes totalisent **51 400 \$** contre **41 700 \$**. L'ajout des dépôts donne un montant brut de fonds engagés avant taxes de **57 400 \$** contre **45 050 \$**. Ces totaux supposent que les dépôts sont distincts des paiements de loyer et excluent toute récupération ou tout remboursement pendant l'année. Ils montrent une méthode, et non des exigences typiques des propriétaires.

Les données publiées sur les loyers demandés constituent des éléments probants distincts

Le rapport de CBRE sur Montréal pour le **T2 2026** indique des loyers nets demandés de **33 \$ à 42 \$/pi²** pour la **catégorie AAA**. (www.cbre.ca) Cette fourchette propre à une catégorie n'est pas une offre tout compris pour le local fictif. Elle ne devrait pas remplacer une offre réelle pour une petite équipe ni fournir une estimation du loyer additionnel.

La portée des données compte aussi au-delà des rapports sur Montréal. L'outil mondial de suivi des bureaux de premier choix de CBRE couvre les emplacements centraux attirant de grands occupants, et ses loyers demandés dans les Amériques concernent les espaces disponibles. (www.cbre.com) (www.cbre.com) Aucun de ces chiffres n'établit le loyer, l'ensemble des frais d'exploitation ou les concessions dans la proposition réelle d'un fondateur. Utilisez les statistiques publiées pour orienter les questions, puis calculez à partir d'une offre documentée.

Conséquences et pistes futures

Un calculateur utile rend l'incertitude visible. Le résultat devrait conserver la date de l'offre, la devise, l'unité de temps, la base de superficie, les catégories incluses et le document source. Les conseils budgétaires du Québec recommandent des hypothèses réalistes. (www.quebec.ca) Concrètement, une donnée sans pièce

justificative devrait demeurer une hypothèse et ne devrait pas gagner en autorité parce qu'une feuille de calcul l'affiche au cent près.

La décision la plus judicieuse peut être de clarifier une offre plutôt que de choisir immédiatement. Une obligation de réparation inconnue, une répartition non confirmée des services publics ou un calendrier de renouvellement manquant peuvent compter davantage qu'une petite différence mensuelle calculée. L'avertissement d'Éducaloi sur les définitions variables des baux justifie de conserver explicitement ces incertitudes. (educaloi.qc.ca) C'est aussi pourquoi un calculateur ne devrait pas déduire l'ensemble complet des frais des lettres NNN.

Pour un engagement pluriannuel, étendez la feuille de calcul uniquement après avoir obtenu une durée réelle et un calendrier de hausses. BDC recommande d'examiner les augmentations du loyer de base et des frais accessoires; la Banque Nationale recommande d'identifier la méthode de calcul. (www.bdc.ca) (www.nbc.ca) Modélisez chaque période séparément, appliquez les changements uniquement aux composantes pertinentes et conservez les coûts ponctuels dans les périodes où ils surviennent. Ce rapport omet un tableau sur cinq ans parce qu'aucune donnée contractuelle sur cinq ans n'a été fournie.

L'évaluation des bureaux flexibles gagne à inclure une vérification pratique à petite échelle. JLL recommande de tester les exploitants, les emplacements et les structures d'ententes avant un déploiement plus large. (www.jll.com) Pour une petite équipe, cela peut orienter une visite ou un essai autorisé, l'examen d'un plan et la confirmation que l'accès aux réunions et la connectivité répondent aux exigences. Ces vérifications évaluent si l'espace convient sans attribuer des économies spéculatives en dollars à chaque commodité.

Conservez une comparaison vérifiable après l'occupation. Gardez ensemble l'estimation initiale, les factures, les totaux des paiements, le relevé final des frais d'exploitation et les clarifications écrites. Le prochain budget devrait utiliser les mêmes définitions et mettre à jour les données qui ont changé. Un modèle qui conserve ses pièces justificatives peut expliquer pourquoi les besoins de trésorerie ont changé; un simple total mensuel ne le peut pas.

Foire aux questions (FAQ)

Comment calculer le loyer commercial mensuel à Montréal?

Lorsque l'offre présente un taux annuel par pied carré de superficie locative, multipliez cette superficie par la somme des taux de base et additionnel estimé, divisez par le nombre de mois dans une année, puis ajoutez les services mensuels exclus. Confirmez d'abord la base de temps. Les frais additionnels sont distincts du loyer de base. (www.canada.ca)

Le loyer additionnel est-il la même chose que les frais d'exploitation?

Il peut couvrir les frais d'exploitation attribués, mais son contenu dépend de l'entente. Vérifiez les catégories, la répartition et l'ajustement. Les appellations « brut » et « net » ont des sens variables. (educaloi.qc.ca) Une estimation des frais d'exploitation n'est pas automatiquement le montant final facturé.

Un bail brut comprend-il l'électricité et Internet?

Demandez la liste des inclusions. La terminologie des baux bruts décrit souvent les frais d'immeuble inclus dans le loyer, mais elle ne précise pas tous les services dont l'équipe a besoin. (educaloi.qc.ca) Ne substituez pas une appellation à une offre détaillée.

Une offre de bureau flexible tout compris est-elle moins chère?

Calculez d'abord pour un produit et un engagement correspondants. Le mobilier et les services inclus peuvent réduire les éléments achetés séparément, tandis que les suppléments facultatifs peuvent ajouter des frais. Regus documente des options facturées en supplément. (www.regus.com) La comparaison fictive ne constitue pas une conclusion pour l'ensemble du marché.

L'équipe peut-elle soustraire la TPS et la TVQ immédiatement?

Gardez le décaissement pour la facture distinct de la récupération admissible. Revenu Québec présente la récupération comme conditionnelle, et l'ARC exige des pièces justificatives. (www.revenuquebec.ca) (www.canada.ca) Demandez au comptable de confirmer le traitement propre à l'entreprise avant de prévoir une récupération au budget.

Conclusion

La décision concernant le loyer commercial commence par une offre documentée et une unité de comparaison cohérente. La superficie locative en pieds carrés, le loyer de base annuel et le loyer additionnel estimé forment le calcul récurrent. Les services distincts, les taxes, les paiements d'installation et les fonds versés en dépôt déterminent ensuite le besoin de financement. Une vérification de la superficie utilisable établit si le local peut réellement accueillir le travail prévu.

Les exemples fictifs montrent comment la même offre peut produire plusieurs totaux valides : l'estimation mensuelle, le coût récurrent annuel, la régularisation potentielle, le décaissement pour la facture et le financement de la première année. Ces totaux répondent à des questions différentes. Les garder distincts est plus utile que de les condenser en un seul montant tout compris apparemment précis.

Une [comparaison équitable entre bureaux et coworking](#) maintient aussi constants la capacité d'accueil de l'équipe, l'intimité, les services requis et l'engagement. Les prix publics des postes individuels peuvent faire ressortir une option à explorer, mais une offre de bureau privé correspondant aux besoins exige sa propre proposition de prix. Les commodités incluses devraient être consignées comme des caractéristiques, et les exclusions requises devraient être chiffrées explicitement.

La prochaine étape est donc une vérification des pièces justificatives : confirmer la superficie, la base de temps, l'ensemble des frais, le processus d'ajustement, les éléments taxables, les conditions du dépôt et les responsabilités d'installation. Clarifiez les inconnues ayant des conséquences auprès du propriétaire, de l'exploitant et des conseillers appropriés avant de vous fier au classement. Une fois ces données établies, le calculateur fournit un budget reproductible qui peut être mis à jour à la réception des factures ou des relevés des frais d'exploitation.

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://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/publications/19-4-1/commercial-real-property-sales-rentals.html>
2. <https://www.boma.bc.ca/boma-standards>
3. <https://www.oaciq.com/media/nwwwptq44/form-plc-ang-v14-lancement20251001-surligne-1.pdf>
4. <https://www.revenuquebec.ca/en/businesses/consumption-taxes/gsthst-and-qst/basic-rules-for-applying-the-gsthst-and-qst/>
5. <https://www.revenuquebec.ca/en/businesses/consumption-taxes/gsthst-and-qst/itcs-and-its/>
6. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/topics/gst-hst-businesses/calculate-prepare-report/input-tax-credit.html>
7. <https://educaloi.qc.ca/en/capsules/5-things-to-know-about-commercial-leases/>
8. <https://www.regus.com/en/office-space>
9. <https://2727coworking.com/>
10. <https://montreal.ca/en/how-to/get-occupancy-permit-commercial-industrial-or-professional-activity>
11. <https://2727coworking.com/articles/fr/calculateur-budget-bureaux-petites-entreprises-quebec>
12. <https://www.bdc.ca/en/articles-tools/money-finance/buy-lease-commercial-real-estate/13-terms-you-need-to-understand-before-signing-your-commercial-real-estate-lease>
13. <https://www.spacesworks.com/en/coworking/day-cowork>
14. <https://www.nbc.ca/en/article/commercial-leases.html>
15. <https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/productivite-entreprise-manufacturiere/gerer-finances-pme>
16. <https://www.hydroquebec.com/business/customer-space/rates/rate-g-general-rate-small-power.html>
17. <https://www.revenuquebec.ca/en/businesses/consumption-taxes/gsthst-and-qst/basic-rules-for-applying-the-gsthst-and-qst/types-of-supplies/taxable-supplies/>
18. <https://www.cfib-fcei.ca/en/tools-resources/commercial-lease-traps>
19. <https://www.colliers.com/en/news/office-space-101-rentable-vs-usable-square-footage>
20. <https://boma.org/boma-standards/>
21. <https://2727coworking.com/articles/fr/calculateur-superficie-bureaux-montreal-equipements-hybrides>
22. <https://boma.org/boma-standards/boma-floor-standards-interpretations-documents-best-practice-guidance/>
23. <https://www.bdc.ca/en/articles-tools/money-finance/buy-lease-commercial-real-estate/how-to-budget-effectively-before-leasing-commercial-space>
24. <https://www.cqcd.org/blogue/des-conseils-pour-vous-aider-a-negocier-votre-bail-commercial/>
25. <https://2727coworking.com/articles/fr/negocier-bail-commercial-canada>
26. <https://www.hydroquebec.com/business/customer-space/rates/price-electricity.html>
27. <https://www.oaciq.com/en/broker/reference-clauses/>
28. <https://www.oaciq.com/en/broker/professional-practices-guides/co-ownership/commercial-co-ownership-property/commercial-leases-in-the-context-of-co-ownership/>
29. <https://www.jll.com/en-au/insights/the-flexible-office-space-imperative>

30. <https://2727coworking.com/articles/fr/cout-mensuel-hot-desk-montreal-prix-2026>
31. <https://2727coworking.com/virtual-tour/>
32. <https://2727coworking.com/articles/fr/contrats-abonnement-coworking-montreal-guide-2026>
33. <https://www.desjardins.com/en/business/insurance/property-liability.html>
34. <https://www.cbre.ca/insights/figures/montreal-office->
35. <https://www.cbre.com/insights/global-office-rent-tracker?linkId=189722811>
36. <https://2727coworking.com/articles/fr/cout-coworking-bail-bureau-montreal-2026>

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.