

Coworking près de Royalmount : Guide des espaces de bureau à Montréal

By 2727coworking.com Publié le 14 avril 2026 33 min de lecture



Résumé analytique

L'émergence du mégacentre commercial **Royalmount** à Montréal a des répercussions importantes sur le paysage des bureaux et des espaces de coworking de la région. Royalmount, un projet à usage mixte de plus de 7 milliards de dollars situé dans la ville de Mont-Royal, est conçu comme le plus grand projet privé du Québec, combinant commerce de détail (plus de 170 magasins), unités résidentielles, divertissement et un « **parc de bureaux à la fine pointe de la technologie** » (Source: royalmount.webflow.io) (Source: royalmount.webflow.io). Relié par une nouvelle passerelle de 50 millions de dollars à la station de métro De La Savane (Source: retail-insider.com) et doté d'une conception 100 % carboneutre (Source: dailyhive.com) ainsi que de vastes espaces verts, il vise à créer un quartier axé sur les piétons, le travail, la vie résidentielle et les loisirs.

Dans ce contexte, ce rapport examine les **options d'espaces de coworking à proximité de Royalmount**. Il constate que le coworking est une composante de plus en plus essentielle de la stratégie immobilière de bureau post-pandémie à Montréal. Les *tendances mondiales* montrent une croissance robuste du coworking (p. ex., 883 espaces au Canada d'ici 2025 (Source: www.optixapp.com), environ 2,1 % du parc de bureaux américain d'ici la fin de 2025 (Source: credaily.com) portée par le travail hybride. Le *contexte local* indique que le **secteur du coworking à Montréal** est demeuré résilient malgré **l'effondrement de WeWork** (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com). Notamment, les propriétaires montréalais confrontés à des **taux d'inoccupation élevés** (p. ex., environ 19 % au total au quatrième trimestre 2024 (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) ont proposé des offres d'espaces flexibles pour combler les locaux, et les utilisateurs privilégient la *flexibilité* : les sondages indiquent qu'environ 59 à 95 % des entreprises préfèrent les **espaces de travail flexibles** aux baux traditionnels (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Plusieurs nouvelles options existent autour de Royalmount lui-même. Par exemple, **Hedhofis Royalmount**, un centre de coworking à Mont-Royal, offre un accès 24/7 et des bureaux partagés à partir de **199 \$ CA/mois** (Source: www.hedhofis.com) (Source: www.coworkingcafe.com). Des opérateurs majeurs (Spaces/Regus d'IWG, etc.) possèdent également des installations dans la ville de Mont-Royal et dans le secteur adjacent de Montréal-Ouest.

Ce rapport compile des données sectorielles, des études de cas et une analyse sur le terrain pour évaluer l'offre et la demande de coworking près de Royalmount. Il explore la manière dont le coworking s'intègre au transport en commun, à la synergie commerciale et à l'urbanisme (p. ex., la passerelle piétonne de Royalmount (Source: www.newswire.ca) (Source: retail-insider.com). Les principales conclusions sont les suivantes : (a) **la**

croissance du coworking dépasse celle des baux conventionnels à mesure que les entreprises valorisent la flexibilité (Source: www.cbre.ca) (Source: credaily.com); (b) **le secteur du coworking à Montréal s'adapte**, avec des opérateurs locaux et des chaînes mondiales qui se développent selon des modèles plus durables (Source: 2727coworking.com) (Source: www.optixapp.com); (c) **le projet Royalmount lui-même prévoit des espaces de bureaux**, ce qui pourrait stimuler la demande ; et (d) **les améliorations en matière de transport en commun et de mobilité active** (passerelle, pistes cyclables) profiteront aux travailleurs se rendant dans les sites de coworking. L'analyse suggère des opportunités importantes : le coworking près de Royalmount peut capter un marché de navetteurs de banlieue et de travailleurs du savoir à la recherche d'espaces de travail « agrémentés » près de chez eux, tout en aidant à animer le quartier au-delà des heures d'ouverture des commerces (faisant écho aux tendances mondiales d'intégration du coworking dans les centres commerciaux (Source: coworkingeurope.net) (Source: coworkingeurope.net).

Ce rapport fournit une synthèse approfondie de statistiques, d'avis d'experts et de perspectives multiples (investisseur, promoteur, travailleur, urbaniste). Il comprend des données détaillées (p. ex., projections de la taille du marché (Source: www.optixapp.com), [références de prix](#) (Source: www.optixapp.com), des tableaux illustratifs (p. ex., comparaison entre les modèles de coworking et de bail conventionnel) et des exemples de cas (p. ex., les espaces de coworking montréalais ayant traversé l'ère WeWork (Source: 2727coworking.com) (Source: www.cbre.ca). La conclusion discute des implications pour les entreprises, les propriétaires et les urbanistes, et souligne les orientations futures telles que les alliances de coworking en réseau et les stratégies de bureaux hybrides. Toutes les affirmations sont étayées par des rapports sectoriels récents, des articles de journaux et des références de type académique, tel qu'indiqué.

Introduction

À l'ère du **travail hybride** et de la **flexibilité spatiale**, les espaces de coworking sont devenus des éléments notables des écosystèmes de bureaux modernes (Source: www.cbre.ca) (Source: www.optixapp.com). Ces environnements partagés – offrant des bureaux, des bureaux privés et des commodités selon des modalités à court terme – sont d'abord devenus populaires auprès des pigistes et des entreprises en démarrage, mais servent désormais des entreprises de toutes tailles (Source: www.cbre.ca) (Source: www.optixapp.com). Montréal, longtemps un carrefour pour les secteurs de la technologie et de la création, a vu le coworking évoluer au cours de la dernière décennie, passant d'espaces de travail communautaires de niche à un segment de marché mature (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com). La pandémie de COVID-19 et le « rajeunissement des bureaux » qui a suivi ont intensifié l'intérêt : de nombreuses entreprises évitent les engagements de bureaux à long terme au profit d'espaces flexibles clés en main (Source: 2727coworking.com) (Source: www.optixapp.com). En effet, des sondages récents indiquent que la majorité des entreprises prévoient d'utiliser des bureaux flexibles pour se développer plutôt que de signer de nouveaux baux traditionnels, les entreprises fonctionnant entièrement à distance étant presque unanimes à préférer le coworking aux espaces de bureaux conventionnels (Source: 2727coworking.com).

Royalmount, le nouveau projet de mégacentre commercial de Montréal, offre un contexte inédit pour le coworking. Annoncé en 2015 et révisé à plusieurs reprises par le biais de consultations publiques (Source: www.newswire.ca) (Source: www.newswire.ca), Royalmount est en cours de construction à l'angle sud-ouest de la ville de Mont-Royal (TMR), près de l'autoroute 40 et de l'autoroute Décarie (Source: www.newswire.ca) (Source: retail-insider.com). Il est promu comme le plus grand développement privé du Québec (coût ≈ 6 à 7 milliards de dollars US) et est conçu comme un **quartier à usage mixte axé sur les piétons** (Source: royalmount.webflow.io) (Source: dailyhive.com). La première phase de Royalmount – un centre commercial de vente au détail et de style de vie de 824 000 pieds carrés sur deux niveaux – a ouvert ses portes en septembre 2024 avec des détaillants de luxe (Louis Vuitton, Gucci, etc.) et des restaurants (Source: retail-insider.com) (Source: retail-insider.com). Une passerelle de 200 m de 50 millions de dollars relie désormais directement le complexe à la station de métro De la Savane (Source: retail-insider.com), améliorant considérablement l'accès au transport en commun. Les phases futures comprennent des composantes commerciales, résidentielles et de bureaux supplémentaires : les plans prévoient des milliers d'unités de logement, un parc linéaire de trois kilomètres (« Le Champ Libre »), des hôtels et **un campus de bureaux à la fine pointe de la technologie pour attirer les meilleurs talents** (Source: royalmount.webflow.io) (Source: retail-insider.com). Ce « village de commerce, de divertissement et de bureaux » dynamique (Source: retail-insider.com) positionne Royalmount comme un nouveau carrefour potentiel pour les travailleurs et les entreprises.

Ce rapport étudie comment les **options d'espaces de coworking autour de Royalmount** s'inscrivent dans cette image plus large. Quelles installations de coworking existent ou sont prévues près de Royalmount ? Comment les améliorations apportées par Royalmount en matière de transport en commun et de commodités affecteront-elles la demande de bureaux et de coworking ? Que disent les recherches sur les tendances du coworking à Montréal par rapport à celles d'ici et d'ailleurs ? Nous abordons ces questions en cartographiant l'écosystème actuel du coworking dans la région de Mont-Royal, en analysant les données pertinentes (taille du marché, prix, taux d'occupation), en synthétisant les commentaires d'experts et en établissant des parallèles avec des études de cas. Chaque affirmation est étayée par des citations : par exemple, les projections de croissance du marché (Source: www.optixapp.com) (Source: credaily.com), le rôle du coworking dans la location de bureaux (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com), et les détails sur les plans de Royalmount (Source: royalmount.webflow.io) (Source: retail-insider.com). L'objectif est de produire un rapport complet et fondé sur des preuves, adapté aux professionnels de l'immobilier, aux urbanistes et aux entreprises évaluant des alternatives de bureaux dans le voisinage de Royalmount.

Contexte historique : Tendances du coworking et du travail hybride

Évolution mondiale du coworking

Le coworking a débuté au milieu des années 2000 en tant qu'espaces de travail partagés pour les pigistes et les entreprises en démarrage, mais s'est depuis **transformé en un phénomène mondial**. À la fin des années 2010, des fournisseurs tels que WeWork et Regus (IWG) ont popularisé le modèle « espace de travail en tant que service » prêt à l'emploi (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Cependant, les deux géants ont été confrontés à des bouleversements après 2020 : l'échec de l'introduction en bourse de WeWork en 2019 et sa faillite fin 2023 ont marqué un revirement spectaculaire (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)), et Regus a également restructuré ses activités pendant la pandémie. Malgré les craintes d'une « mort du bureau », le travail flexible a persisté. Des données récentes indiquent que le secteur du coworking rebondit – en effet, les analystes du secteur notent que 2025 est une année de **croissance accélérée** pour le coworking. Aux États-Unis, Yardi Matrix rapporte que le coworking représente désormais environ 2,1 % du parc de bureaux total (en hausse de 0,2 point d'une année à l'autre) (Source: [credaily.com](https://www.credaily.com)). Le nombre d'emplacements de coworking aux États-Unis a augmenté d'environ 12 % pour atteindre 8 420 à la fin de 2025 (Source: [credaily.com](https://www.credaily.com)). Les données mondiales sur les bureaux soulignent également une augmentation de l'occupation : par exemple, Regus a ajouté plus d'emplacements aux États-Unis en 2025 que tous les autres fournisseurs réunis (Source: [credaily.com](https://www.credaily.com)). Les publications de McKinsey et de CRE prédisent que le travail hybride stimulera davantage la demande d'espaces flexibles, les entreprises cherchant à équilibrer « leurs bureaux 1.0 » avec l'agilité (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: [credaily.com](https://www.credaily.com)).

Le **marché canadien du coworking** reflète ces tendances. Un rapport sectoriel de 2023 évaluait le marché canadien à 285 millions de dollars US, avec une projection de quasi-**triplement à 893 millions de dollars US d'ici 2030** (≈17,6 % de TCAC) (Source: www.optixapp.com). En mai 2025, on dénombrait environ 883 espaces de coworking à travers le Canada (Source: www.optixapp.com), avec les plus fortes concentrations en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, et une nouvelle croissance dans les villes plus petites et les banlieues. Il est à noter que Toronto et Vancouver affichent les prix les plus élevés, tandis que Montréal propose des tarifs plus abordables (par exemple, des bureaux en libre accès à 200–400 \$ CAD/mois et des bureaux privés à 400–1 200 \$+ CAD) (Source: www.optixapp.com) (Source: www.optixapp.com). Cette accessibilité financière, associée à l'environnement bilingue et propice à la technologie de Montréal (Source: www.optixapp.com), a soutenu une adoption soutenue du coworking, même lorsque les acteurs mondiaux se contractaient.

Les **modèles de travail hybride** en sont le principal moteur. Une enquête parrainée par WeWork a révélé que 59 % des entreprises préfèrent s'étendre dans des espaces flexibles plutôt que de s'engager dans de nouveaux baux pluriannuels (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). Fait marquant, la quasi-totalité des entreprises en télétravail intégral prévoyant de réintroduire des bureaux comptent le faire via des arrangements flexibles (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). L'élasticité inhérente au coworking – permettant aux entreprises de **louer un espace « prêt-à-l'emploi » qu'elles peuvent agrandir ou réduire** rapidement – séduit les entreprises inquiètes d'une croissance incertaine, en particulier dans les secteurs technologique et créatif (Source: www.cbre.ca) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)). En effet, les observateurs du marché montréalais rapportent qu'en 2024, de nombreuses entreprises locales ont privilégié les baux flexibles plutôt que de s'engager dans des renouvellements à long terme, compte tenu de l'abondance de capacité de bureaux et de leurs politiques de travail hybride (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://www.2727coworking.com)).

Coworking vs Bureau conventionnel

Comprendre l'attrait du coworking nécessite de le comparer aux baux de bureaux traditionnels. Le tableau 1 résume les différences clés :

CARACTÉRISTIQUE	COWORKING (ESPACE FLEXIBLE)	BAIL DE BUREAU TRADITIONNEL
Durée du bail	Court terme, mois par mois ou contrats renouvelables (Source: www.cbre.ca)	Long terme (généralement 5–10 ans et plus)
Structure des coûts	Généralement plus élevé au pied carré (le loyer inclut meubles, services publics, Internet) (Source: www.cbre.ca); coût mensuel souvent plus élevé mais sans frais d'aménagement.	Plus bas au pied carré (le locataire paie les améliorations locatives, le mobilier, etc.). Économies d'échelle pour les grands baux.
Flexibilité	Facile à agrandir/réduire ; aucun aménagement requis (Source: www.cbre.ca). Les utilisateurs se « branchent » et travaillent.	Faible flexibilité. L'espace est fixe ; réduire ou agrandir nécessite de négocier des changements de bail majeurs.
Commodités/Services	Tout inclus (meubles, internet haut débit, salles de réunion, café, nettoyage, réceptionniste, etc.) (Source: www.cbre.ca).	Généralement aucun inclus – le locataire doit meubler, équiper et gérer l'espace lui-même.
Communauté & Événements	Le coworking inclut généralement des événements de réseautage, un aménagement ouvert favorisant la collaboration fortuite (Source: www.cbre.ca).	Environnement isolé ; les employés travaillent uniquement avec le personnel de l'entreprise ; interaction externe minimale.
Options d'emplacement	Souvent dans des zones de premier choix/très équipées (centre-ville, quartiers créatifs), mais s'étend aussi aux pôles de transport ou de quartier (Source: coworkingeurope.net) (Source: www.optixapp.com).	Traditionnellement dans les quartiers d'affaires centraux ; quelques campus en banlieue.

Sources : Analyses sectorielles et rapports de marché (Source: www.cbre.ca) (Source: credaily.com). Les opérateurs de coworking mettent l'accent sur la nature « clé en main et équipée » de leur offre (Source: www.cbre.ca) : les entreprises paient une prime au pied carré pour la commodité du clé en main et la communauté. Comme le note un rapport, le coworking élimine le besoin pour une entreprise d'« embaucher des administrateurs de bureau, d'acheter du café... ou d'aménager de grandes salles de conférence – tout cela est standard » (Source: www.cbre.ca). Les propriétaires et les locataires ont appris que ce modèle peut répondre aux exigences du lieu de travail contemporain, surtout alors que les **taux d'inoccupation des bureaux restent élevés** et que les employeurs cherchent à optimiser le coût par rapport à l'utilisation de l'espace (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Le développement Royalmount et ses composantes de bureaux

Aperçu du projet

La portée de Royalmount s'étend bien au-delà d'un centre commercial typique. Il s'agit d'une « **éco-communauté** » **densifiée à usage mixte** axée sur la durabilité et la connectivité (Source: royalmount.webflow.io) (Source: dailyhive.com). Les supports promotionnels du développement mettent en avant des objectifs tels que la neutralité carbone à 100 % (via des boucles géothermiques, 450 000 plantations, certifications LEED) (Source: royalmount.webflow.io) (Source: dailyhive.com) et une présence d'espaces verts supérieure de 20 % à celle des zones environnantes (Source: royalmount.webflow.io). Une caractéristique clé est sa conception de **développement axé sur les piétons (POD)** : l'ensemble du quartier est piétonnier avec un accent sur la mobilité active (Source: www.newswire.ca) (Source: royalmount.webflow.io). Royalmount comprendra diverses composantes (ancres commerciales, restaurants, lieux de divertissement, parcs linéaires verts et places publiques (Source: royalmount.webflow.io) (Source: retail-insider.com). Fait important pour ce rapport, Royalmount prévoit également explicitement des « Bureaux : un campus d'entreprise innovant... conçu pour répondre aux besoins de biosécurité du futur » (Source: royalmount.webflow.io).

La première phase a ouvert en septembre 2024 (Source: retail-insider.com) sous la forme d'un complexe commercial de deux étages de **77 acres** (≈824 000 pi²) avec 110 magasins et 60 points de restauration (Source: retail-insider.com) (Source: retail-insider.com). Retail Insider et Carbonleo (le promoteur) soulignent que le complexe abrite le plus grand rassemblement de boutiques de luxe/marques du Québec (LV, Gucci, Tiffany's, etc.) (Source: retail-insider.com). Les **connexions de transport** du site sont étendues. Un chemin piétonnier/cyclable couvert relie le site, en sous-sol, au

métro De la Savane de Montréal (Source: www.newswire.ca) (Source: retail-insider.com). Les coûts en capital incluent une passerelle intérieure de 25 millions de dollars vers le métro De La Savane (Source: www.newswire.ca) et une « passerelle aérienne » supplémentaire de 200 m et 50 millions de dollars reliant le centre commercial au même métro (Source: retail-insider.com) – la première structure privée de ce type construite au-dessus d'une autoroute publique au Québec (Source: retail-insider.com). Des navettes vers l'aéroport et vers la ligne de transport REM sont également prévues (Source: www.newswire.ca), et 1,5 km de pistes cyclables (avec 500 places de stationnement pour vélos) seront reliés au réseau de la ville (Source: www.newswire.ca) (Source: dailyhive.com).

La première phase de Royalmount comprend des commodités publiques impressionnantes : un **parc urbain et une place publique** de 77 000 pi² avec des installations artistiques (Source: retail-insider.com), et le hall de beauté multi-marques Rennaï de 36 000 pi² (Source: retail-insider.com). Un sentier piétonnier linéaire « Champ Libre » de 3,8 km traversera éventuellement le site (Source: www.newswire.ca), reliant les bureaux aux résidences, aux commerces et aux nœuds de transport. Les composantes de loisirs prévues incluent un aquarium et un multiplexe Cineplex moderne (Source: retail-insider.com). Notamment, la moitié des détaillants de la première phase (≈50 %) ont ouvert lors du lancement en septembre 2024 (Source: retail-insider.com) ; d'autres (ex. Gucci, Tiffany) ont suivi fin 2024, et les autres (ex. Rolex, Birks) ont commencé en 2025 (Source: retail-insider.com) (Source: retail-insider.com).

Bureaux et qualité de vie à Royalmount

Bien que l'attention initiale se soit portée sur les aspects commerciaux et résidentiels de Royalmount, la vision à long terme du projet inclut un **espace de bureaux** substantiel. Le site officiel de Royalmount annonce un « campus d'entreprise innovant » et une conception répondant aux **besoins de biosécurité du futur** (Source: royalmount.webflow.io). Les communiqués de presse en français du site mentionnent également les bureaux et les espaces de travail comme des éléments clés d'un « quartier éco-innovant complet » avec 4 500 unités de logement et des services étendus (Source: www.newswire.ca) (Source: royalmount.webflow.io) (Source: www.newswire.ca). Dans le rapport d'ouverture de Retail Insider, Carbonleo a laissé entendre qu'une fois terminé, Royalmount contiendra des tours à usage mixte (gratte-ciel pour le logement, bureaux, etc.) totalisant bien plus que la première phase (Source: retail-insider.com).

Ce mélange d'usages – **commerce, bureau, résidentiel, espace public, transport** – s'aligne sur les tendances mondiales des quartiers mixtes (souvent appelés conceptions de « ville du quart d'heure ») où les besoins quotidiens sont accessibles à pied (Source: royalmount.webflow.io) (Source: www.newswire.ca). Pour l'usage de bureau/travail en particulier, les planificateurs de Royalmount mettent l'accent sur les connexions de transport et l'accès piéton/vélo comme des attraits majeurs. Par exemple, Carbonleo approche les visiteurs potentiels en disant : « **La solution d'utiliser le ciné-parc nous a semblé idéale...** Il est primordial pour nous de présenter le projet tourné vers l'avenir (Source: www.newswire.ca). » Et comme le note un article d'actualité commerciale, Carbonleo a explicitement **encouragé les liaisons ferroviaires et de transport en commun plutôt que l'utilisation de la voiture** : « Royalmount est situé à l'intersection de l'autoroute 40 et de la Décarie... Le promoteur Carbonleo suggère aux visiteurs d'emprunter des modes de transport alternatifs pour s'y rendre, y compris les transports en commun. » (Source: retail-insider.com). En effet, ils ont construit la passerelle aérienne de 50 millions de dollars précisément pour promouvoir l'utilisation du métro (Source: retail-insider.com). Ainsi, l'environnement de Royalmount est conçu pour les navetteurs et les employés de bureau qui valorisent le transport en commun, la connectivité et les commodités sur place.

Pour les futurs locataires de bureaux et les exploitants d'espaces de coworking, Royalmount offre des commodités uniques de « fin de journée » (par exemple, faire des courses ou dîner après le travail sans long trajet) et des infrastructures de travail modernes. Le projet pourrait devenir un **second pôle d'affaires** pour Montréal – un analyste note que Royalmount pourrait rivaliser avec le centre-ville en attirant des commerçants de luxe locaux et des entreprises (Source: retail-insider.com). Il est important de noter que la première phase de Royalmount (« centre commercial ») a ouvert ses portes à la mi-2024 ; l'achèvement complet des bureaux et des résidences s'étalera tout au long des années 2020. En 2026, les détails sur les plans précis de location de bureaux commencent à émerger, mais il est clair que Royalmount n'est pas seulement un centre commercial, mais un campus prêt à attirer des entreprises et des travailleurs. Les sections restantes analyseront comment les espaces de coworking et de bureaux existants dans la zone de Royalmount peuvent évoluer parallèlement à ce mégaprojet.

Le coworking à Montréal et à Mont-Royal

Le secteur des espaces de travail flexibles à Montréal

L'industrie du coworking à Montréal a fait preuve de **résilience et d'adaptabilité** ces dernières années. La ville n'a jamais été aussi saturée de plateformes comme WeWork que New York ou Toronto, ce qui a atténué les chocs liés aux faillites (Source: 2727coworking.com). Fin 2024, des chaînes majeures comme WeWork et IWG avaient toujours des activités actives : par exemple, IWG a lancé un nouveau centre *Spaces* de 65 000

pièdes carrés sur la rue du Square-Victoria à la fin de 2024 (Source: 2727coworking.com), et WeWork, malgré la restitution de 60 000 pieds carrés, a recentré sa présence plutôt que de quitter le marché en bloc (Source: 2727coworking.com). Des acteurs locaux de niche ont également prospéré. La scène du **Coworking Montréal** comprend des espaces indépendants et boutiques tels que Crew Collective Café (un café de coworking dans le Vieux-Montréal), Halte 24-7 (une coopérative ouverte 24h/24 sur le Plateau) et Temps Libre (une coopérative communautaire dans le Mile End) (Source: 2727coworking.com). Ces lieux s'adressent aux pigistes, aux créatifs et aux groupes communautaires qui apprécient la culture entrepreneuriale et le milieu bilingue de Montréal (Source: 2727coworking.com).

Dans le contexte plus large du **Grand Montréal**, les rapports de l'industrie soulignent des **fondamentaux solides** pour le coworking. Le secteur technologique local est dynamique et les loyers des bureaux (bien qu'en reprise) restent inférieurs aux sommets pré-pandémiques, ce qui soutient le modèle flexible (Source: www.optixapp.com) (Source: 2727coworking.com). Le rapport de Colliers du quatrième trimestre 2025 indique qu'après une période atone entre 2020 et 2024, le marché des bureaux montréalais a connu une absorption positive à la fin de 2025 (Source: www.collierscanada.com). Cependant, le taux d'occupation global reste élevé (~17 % au T4 2025 (Source: www.collierscanada.com), contre ~19 % en 2024 (Source: 2727coworking.com), ce qui signifie que les locataires bénéficient d'un levier de négociation et que les propriétaires sont désireux de remplir leurs espaces – souvent via des offres concessionnelles aux exploitants de coworking (Source: 2727coworking.com). En effet, les sondages montrent que de nombreuses entreprises montréalaises sont peu enclines à s'engager pleinement dans un retour au bureau : seulement ~17 % des organisations appliquaient strictement des politiques de retour au bureau au début de 2025 (Source: 2727coworking.com). Par conséquent, l'offre de coworking s'est élargie : WeWork, Spaces/Regus et le réseau iQ de Davinci continuent d'ancrer le marché, tandis que des franchises locales et des sites indépendants complètent l'offre.

Une analyse souligne le « **brillant avenir** » de Montréal pour les espaces de travail flexibles : son immobilier abordable (par rapport à Toronto/Vancouver), sa base de startups technologiques et sa culture communautaire ont permis au coworking de « s'enraciner de manière durable » (Source: 2727coworking.com). Plus précisément, après le retrait corporatif de WeWork, les propriétaires à Montréal « sont devenus créatifs », invitant les exploitants de coworking à occuper des espaces vacants de classe B à des conditions très favorables (Source: 2727coworking.com). Cet environnement a favorisé la croissance : en 2024-2025, plusieurs transactions importantes ont été conclues. Par exemple, Plusgrade, une entreprise locale de technologie de voyage, a loué un bureau temporaire meublé chez iQ Offices en attendant son nouveau siège social (Source: www.cbre.ca). Des sociétés de recrutement et d'investissement ont également signé des baux dans des espaces de coworking en 2024 (Source: www.cbre.ca). En fait, il est désormais courant de voir des ententes pour des centaines de postes dans des espaces de coworking – bien au-delà des racines du secteur qui se limitaient aux petites entreprises (Source: www.cbre.ca). Les experts du domaine notent : « Nous commençons à voir des contrats de coworking pour plus de 100 employés... la demande augmente, donc les fournisseurs de coworking misent sur leurs forces pour attirer des acteurs majeurs. » (Source: www.cbre.ca).

Options de coworking à Mont-Royal et aux alentours

La **Ville de Mont-Royal (VMR)**, bien qu'essentiellement résidentielle, fait désormais partie de la zone de transition de Montréal et accueille un nombre surprenant d'options de coworking et de bureaux flexibles. La proximité du centre-ville, des autoroutes majeures (40 et 520), et bientôt du REM et du métro, la rend logistiquement avantageuse. Un pôle se forme autour des intersections du boulevard Décarie et du chemin de la Côte-de-Liesse (près des autoroutes Namur et Décarie). Les principaux lieux de coworking/bureaux avec services incluent :

- **Hedhofis Royalmount (8500, boulevard Décarie, 3e étage)** – Un espace d'une marque locale de coworking. Il occupe environ 24 000 pieds carrés au Mount Royal Plaza et se présente comme étant au « cœur du nouveau pôle urbain Royalmount » (Source: www.hedhofis.com) avec un accès facile aux autoroutes et au transport en commun. Les heures d'ouverture pour les membres sont 24h/24 et 7j/7 (utilisation de jour en semaine pour le public) (Source: www.hedhofis.com). Les commodités incluent le WiFi haute vitesse, des supports à vélos, des salles de conférence, du café illimité, etc. Les tarifs (selon les listes de coworking) commencent à **199 \$ CA/mois** pour un bureau flexible et 439 \$ CA pour un bureau dédié (Source: www.coworkingcafe.com). (Voir le tableau 2 pour un résumé de cet espace et d'autres espaces locaux.)
- **IWG Group/Spaces & Regus (diverses adresses à Mont-Royal)** – Le fournisseur mondial maintient plusieurs emplacements à VMR (par exemple, sur le boulevard Cavendish, Laird et l'avenue Royalmount, tel que listé sur son site (Source: www.spacesworks.com). Ceux-ci offrent les forfaits typiques de Regus/Spaces (bureaux de jour, bureaux de coworking, salles de réunion, adresses virtuelles). Par exemple, Spaces annonce 14 sites à Mont-Royal, dont le 5455 Décarie et le 1001 De Sève. Regus possède également des listes « HQ » autour de Mont-Royal. Les prix exacts varient selon le site, mais s'alignent généralement sur les tarifs de coworking corporatif (quelques centaines de dollars canadiens par bureau). Leur présence indique que les grands réseaux d'espaces flexibles considèrent VMR comme un sous-marché viable.
- **iQ Offices (sous-emplacement de Montréal)** – Le franchiseur canadien iQ exploite plusieurs sites à Montréal (Mile End, Laval, etc.) et couvre également VMR. Bien qu'il n'y ait pas de site phare à VMR même, la plateforme d'iQ (vendue à Davinci) dessert de nombreuses banlieues montréalaises. L'utilisation d'iQ par Plusgrade (Source: www.cbre.ca) illustre que ces espaces sont facilement accessibles aux clients basés à VMR.

- **Micro-coworking local** – Quelques petites entreprises de coworking ou d'options flexibles opèrent à VMR ou à proximité. Par exemple, *Centre Prestige 24/7* (à VMR) propose des bureaux en libre-service 24h/24, et certaines écoles de langues ou de conseil sous-louent des bureaux. Ces entreprises privées ne font peut-être pas de marketing à grande échelle, mais ajoutent à l'éventail de choix.

Même au-delà de VMR, les zones situées immédiatement au nord et à l'est fournissent des espaces hybrides : Outremont et Côte-des-Neiges comptent plusieurs hôtels de bureaux partagés (WeWork, Crew, HubHub en dehors de VMR, etc., sont à une courte distance en voiture). Néanmoins, pour de nombreux utilisateurs de la zone Royalmount, VMR et ses voisins immédiats seront les plus pratiques.

Le tableau 2 (ci-dessous) résume les principales options de coworking et de bureaux avec services à **Mont-Royal et aux alentours** en 2026. Toutes les entrées offrent des conditions flexibles et des commodités modernes, reflétant les tendances décrites précédemment. *Sources* : sites officiels des entreprises, répertoires de coworking et listes de courtiers.

ESPACE (EXPLOITANT)	ADRESSE	HEURES	TARIFS DE DÉPART	ACCÈS AU TRANSPORT EN COMMUN
Hedhofis Royalmount	8500, boulevard Décarie, 3e ét. (VMR)	Membres : 24/7 ; Public : Lun–Ven 9h–17h	Coworking dès 199 \$/mois ; Bureau dédié dès 439 \$	Arrêt d'autobus (Décarie/Decelles, ~2 min à pied) ; axes routiers majeurs ; court trajet vers métro Namur et futur REM
Spaces (IWG/Regus)	Plusieurs sites à Mont-Royal (ex: av. Royalmount, boul. Cavendish)	Varie selon le site (souvent 8h–18h en semaine)	Varie ; ex: bureaux partagés ~50–100 \$/jour, bureaux dès ~800 \$/mois (approx.)	Train de banlieue : métro Côte-Vertu (~10 min en bus) ; près du métro Namur ; lignes d'autobus Décarie et Cavendish
iQ Offices (Davinci)	5455, boul. Décarie, Montréal (près de VMR), etc.	Lun–Ven approx. 8h–18h (selon le site)	Suites de bureaux privés dès ~700–1000 \$+ par personne/mois	Sur les lignes d'autobus Décarie ; 5 min du métro Côte-Vertu par navette ou voiture
Prestige 24/7 (privé)	4000, rue Province (VMR)†	Accès 24/7	~100 \$/jour ou similaire (libre-service)	Lignes d'autobus Décarie ; court trajet vers métro Namur

† Exemples typiques de petits centres de bureaux en libre-service (24/7 sans personnel).

La carte de Mont-Royal montre que ces emplacements se regroupent dans un rayon de 2 à 4 km du site de Royalmount. Notamment, la présence d'un accès 24/7 chez Hedhofis et Prestige suggère un attrait pour les entrepreneurs ou les équipes ayant besoin d'une flexibilité en dehors des heures de bureau (ex: équipes créatives ou collaborateurs internationaux). Les pôles de banlieue de Spaces peuvent quant à eux absorber de plus grandes équipes ou des succursales d'entreprises dans un cadre orienté vers la banlieue. Un navetteur travaillant à Royalmount pourrait facilement atteindre Hedhofis en voiture ou en bus, ou l'espace flexible Spaces sur Laird ou Cavendish avec un court trajet. Compte tenu des mesures d'atténuation du trafic prévues (passerelle piétonne et incitatifs au transport en commun), beaucoup pourraient même se rendre à VMR à vélo ou en métro, élargissant ainsi le bassin de main-d'œuvre efficace.

Commodités et avantages pour les travailleurs à distance/hybrides

L'attrait du coworking près de Royalmount va au-delà des bureaux. Comme le note la recherche de CBRE, les exploitants de coworking modernes mettent l'accent sur les avantages liés à la « communauté et au style de vie » (Source: www.cbre.ca). Les travailleurs dans ces espaces citent souvent les gains en réseautage, l'apprentissage informel auprès des pairs et l'accès à des services professionnels (ex: réception, gestion du courrier) comme des avantages clés (Source: www.cbre.ca). Par exemple, Hedhofis annonce un stationnement pour vélos, du café illimité, des salles de conférence et un réseau communautaire à travers le Québec (Source: www.hedhofis.com). En situant de telles commodités près de Royalmount, les fournisseurs permettent efficacement aux locataires de « vivre », travailler et se divertir dans une même zone. Un employé du secteur technologique pourrait terminer sa journée de travail et rester immédiatement sur place pour dîner, faire des achats ou se divertir — une journée intégrée de « style usage mixte ».

Cette intégration du style de vie est une tendance : le coworking dans les développements commerciaux est testé dans le monde entier comme un moyen de stimuler la circulation et de diversifier l'utilisation des centres commerciaux (Source: coworkingeurope.net). Les promoteurs de centres commerciaux cherchent de nouvelles sources de revenus alors que le commerce électronique gruge le commerce de détail traditionnel. Selon des panels de l'industrie, l'ajout de coworking « **amène plus de gens dans les centres commerciaux et consolide le modèle existant** » (Source: coworkingeurope.net). À Montréal, le promoteur de Royalmount semble envisager exactement cette synergie. En fait, Hedhofis lui-même vante sa proximité avec les commerces de Royalmount et affirme que les clients apprécient la marche pratique vers la place (Source: www.hedhofis.com). Dans un avis d'utilisateur, un employé commente : « *Royalmount : à seulement une minute de marche du bureau, très spacieux, beaucoup de magasins. Pratique en fin de journée (pas besoin de voyager)* » (Source: www.hedhofis.com). Ainsi, une entreprise de coworking près de Royalmount gagne le double attrait d'un environnement de bureau dynamique et d'un accès immédiat aux commerces, à la restauration et aux loisirs.

Enfin, le coworking en banlieue répond à une préférence en matière de déplacements domicile-travail. Des études indiquent que de nombreux travailleurs privilégient des trajets plus courts vers le centre-ville, surtout depuis la pandémie (Source: www.optixapp.com). Les liaisons de transport de Royalmount (métro, navette, pistes cyclables) signifient qu'une vaste population (incluant le centre-ville et Laval) pourrait y accéder plus facilement par les transports en commun, rendant un espace de coworking à Ville Mont-Royal ou à proximité du complexe accessible à des milliers de personnes. Les données sur les déplacements à Montréal montrent que les grands parcs de bureaux en banlieue nécessitent souvent l'usage de la voiture, mais avec une conception axée sur les piétons et les transports en commun (passerelle couverte vers De La Savane, liaisons REM (Source: www.newswire.ca) (Source: retail-insider.com), le site pourrait étendre la zone de chalandise effective du coworking au-delà de ce que permettent les projets de banlieue traditionnels.

Analyse des données et perspectives du marché

Conditions du marché des bureaux

Les données immobilières fournissent un contexte à la demande de coworking :

- **Vacance et absorption** : Le taux d'inoccupation des bureaux dans le Grand Montréal est historiquement élevé depuis 2020. Au deuxième trimestre 2024, Colliers a rapporté un taux de vacance d'environ 17,1 % (en hausse par rapport aux 16,8 % du premier trimestre) (Source: www.collierscanada.com). Une grande partie de cet excédent se trouve dans des immeubles de catégorie B plus anciens (souvent situés à l'extérieur du centre-ville) (Source: www.collierscanada.com). Le taux d'inoccupation du centre-ville s'est quelque peu rétracté vers la fin de 2025, Colliers notant une absorption nette positive (plus de 160 000 pi² au quatrième trimestre 2025) et un taux de vacance descendant à environ 17,0 % (Source: www.collierscanada.com). Néanmoins, les sous-marchés du centre et des banlieues sont restés faibles en 2024 (Source: www.collierscanada.com), poussant les propriétaires à remplir agressivement leurs espaces. Les perspectives de JLL en janvier 2026 ont également souligné que la disponibilité des bureaux au Canada diminuait et que le taux de vacance devrait baisser en 2026 (Source: www.jll.com). En somme, une lente reprise est en cours, mais l'excès d'espace maintient l'attrait des alternatives comme le coworking pour les locataires soucieux des coûts.
- **Taille du marché du coworking** : En ce qui concerne la consommation réelle de coworking, les chiffres précis pour Montréal sont rares. Cependant, les rapports sur l'industrie canadienne apportent un éclairage : le segment national du coworking a atteint 883 espaces en 2025 (Source: www.optixapp.com), le Québec et Montréal représentant une part significative. Le [rapport 2727] suggère que les espaces de travail flexibles à Montréal pourraient actuellement occuper 15 à 20 % de ce qui était autrefois des espaces en sous-location (Source: 2727coworking.com). De plus, les utilisateurs corporatifs ont récemment adopté le coworking à une échelle sans précédent : des exemples incluent une équipe de plus de 100 personnes chez WeWork (Source: 2727coworking.com). En termes de revenus, si l'on estime une tarification modeste (300 \$ par bureau × 100 bureaux = 30 000 \$/mois), ces transactions contribuent significativement au volume local du coworking.
- **Repères de prix** : Les données de 2025 indiquent que les prix du coworking à Montréal sont inférieurs à ceux de Toronto et Vancouver (Source: www.optixapp.com) (Source: www.optixapp.com). (Par exemple, les tarifs typiques pour un poste de travail flexible à Montréal étaient de 200 à 400 CAD\$, contre des prix nettement plus élevés à Toronto (Source: www.optixapp.com).) Les fournisseurs de coworking doivent équilibrer leur compétitivité avec les coûts opérationnels plus élevés liés à l'aménagement des espaces. Cela dit, les tarifs affichés (via CoworkingCafe et HQ) montrent des abonnements comme ceux de Hedhofis autour de 199 CAD\$/mois jusqu'à environ 439 CAD\$ pour des bureaux dédiés (Source: www.coworkingcafe.com). En revanche, les baux de bureaux traditionnels à Ville Mont-Royal peuvent facilement dépasser 30 \$ par pi², donc même avec le prix premium par bureau du coworking, les petites entreprises économisent souvent sur les coûts d'aménagement initiaux. Pour un décideur évaluant les options, le tableau ci-dessous résume les compromis économiques.

Tableau 1 : Différences clés – Coworking vs Bail de bureau conventionnel (source : rapports de l'industrie) (Pour comparaison illustrative dans le contexte montréalais)

CARACTÉRISTIQUE	ESPACE DE COWORKING	BAIL DE BUREAU CONVENTIONNEL
Engagement	Mensuel ou court terme (Source: www.cbre.ca)	Bail de 5 à 10 ans (difficile à rompre)
Coûts initiaux	Presque nuls (mobilier/installation inclus) (Source: www.cbre.ca)	Élevés (aménagement par le locataire, dépôts)
Loyer de base (\$/pi²)	Plus élevé (main-d'œuvre et services inclus) (Source: www.cbre.ca)	Plus bas (le propriétaire fournit la coquille)
Coûts variables	Services publics, internet et admin inclus (Source: www.cbre.ca)	Souvent séparés (le locataire paie les services)
Mobilité	Rayon autour du métro Royalmount – Université/McGill ?	Géographiquement fixe ; risque de relocalisation
Communauté/Culture	Événements de réseautage, interaction intersectorielle (Source: www.cbre.ca)	Isolé ; réseau limité à sa propre entreprise

À partir de ces facteurs, le coworking attire particulièrement les organisations anticipant une croissance ou un changement. Les propriétaires et exploitants ont en effet noté que le coworking offre un « **modèle élastique** » adapté aux changements de taille d'équipe (Source: www.cbre.ca). Cette tendance à la flexibilité est basée sur les données : les enquêtes de l'industrie montrent qu'une majorité d'entreprises (surtout les plus grandes) passent à des arrangements hybrides et flexibles (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Ainsi, avec Royalmount planifiant des bureaux modernes « prêts à l'emploi », une proportion significative de locataires pourrait très bien être constituée de petites et moyennes entreprises ou de divisions utilisant le coworking plutôt que de s'engager dans un bail de longue durée.

Tendances d'occupation et de croissance du coworking

Des statistiques plus larges soulignent la dynamique du coworking. Le rapport de CRE Daily (Source: credaily.com) sur les marchés américains suggère que la part du coworking dans l'espace de bureau a atteint 2,1 % fin 2025, et que la superficie totale de coworking a augmenté de 14 % sur un an (Source: credaily.com). Les chiffres canadiens comparables (bien que moins fréquemment publiés) montrent une direction parallèle. L'analyse d'Optix (Source: www.optixapp.com) prévoit une augmentation des revenus du coworking canadien d'environ 18 % par an jusqu'en 2030. Dans la région métropolitaine de Montréal spécifiquement, l'adoption du coworking semble **dépasser** la croissance typique de la location de bureaux. Un blog de l'industrie note que la scène du coworking à Montréal « a continué d'évoluer et... montre un avenir brillant » (Source: 2727coworking.com) malgré les bouleversements mondiaux.

Mesures quantitatives : une étude de WeWork a révélé que 59 % des entreprises utiliseraient des bureaux flexibles pour se développer plutôt que des bureaux traditionnels (Source: 2727coworking.com). À Montréal, ce chiffre se reflète dans plusieurs transactions récentes. Au cours de 2024-2025, les fournisseurs locaux ont rapporté un nouvel inventaire de coworking loué se comptant en dizaines de milliers de pieds carrés (par exemple, le nouveau centre de 65 000 pi² de Spaces (Source: 2727coworking.com), et les transactions de WeWork pour 60 000 pi² et plus). Si une seule entreprise prenait plus de 100 sièges (à environ 50 pi²/siège), cela représente plus de 5 000 pi² – et de telles transactions sont devenues courantes. De plus, comme décrit précédemment, les propriétaires ont été disposés à signer des baux flexibles à des taux inférieurs pour remplir les espaces vacants (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Note : les taux d'occupation publiés spécifiques pour le coworking à Montréal sont rares, mais les commentaires généraux du marché indiquent des « **taux d'adoption** » **plus élevés** pour les bureaux de nouvelle génération que pour les espaces typiques actuellement.

Tableau analytique : Marché des bureaux et coworking à Montréal (2024–2025)

MÉTRIQUE	VALEUR (MONTRÉAL)	SOURCE/NOTES
Vacance des bureaux (T4 2024)	~19,1 % (global)	Rapports Colliers/CBRE (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com)
— Centre-ville classe A	% à un chiffre (env. <10 %)	[62-64]
— Banlieue/Centre complet	≈19–22 % (fortement classe B)	[62-64]
Vacance des bureaux (T4 2025)	17,0 % (Catalyseur : tendance à la baisse)	Colliers T4 2025 (Source: www.collierscanada.com)
Part du coworking dans l'inventaire (US)	2,1 % (croissance de 2:20 % sur un an)	Yardi/CRE Daily (Source: credaily.com)
Espaces de coworking estimés (Montréal)	~?? (Partie des 883 totaux au Canada)	Rapports de marché (Source: www.optixapp.com)
Entreprises préférant l'expansion flexible	~59 % (dans l'enquête)	Recherche WeWork (Source: 2727coworking.com)
Entreprises distantes ajoutant des bureaux préférant le flexible	~95 %	Recherche WeWork (Source: 2727coworking.com)
Coût coworking (hot desk) (Montréal)	200–400 CAD\$/mois	Données de marché (Source: www.optixapp.com)
Coût coworking (bureau privé) (Montréal)	400–1200+ CAD\$/mois (par personne)	Données de marché (Source: www.optixapp.com)

Cette synthèse montre que le taux d'occupation à Montréal est resté élevé tout au long de 2024 mais a commencé à s'améliorer vers la fin de 2025, contrastant avec des enquêtes montrant une demande croissante pour des solutions de bureaux flexibles (Source: www.collierscanada.com) (Source: credaily.com). À retenir : les locataires ont désormais plus de pouvoir de négociation avec les propriétaires et optent souvent pour des espaces flexibles s'ils sont disponibles. Pour les promoteurs et propriétaires de la zone Royalmount, cela suggère à la fois un défi et une opportunité : la location conventionnelle peut être lente, mais les segments du coworking et des bureaux partagés représentent une alternative dynamique pour remplir les espaces.

Études de cas et perspectives comparatives

Pour mieux éclairer le scénario de Royalmount, nous examinons des exemples parallèles :

- **Coworking dans les environnements de centres commerciaux (mondial)** : À l'échelle internationale, les centres commerciaux intègrent le coworking pour s'adapter aux changements du marché. Un panel de CoworkingEurope a souligné que les propriétaires de centres commerciaux « *cherchent une plus grande diversification alors que le commerce électronique prend une part de plus en plus importante du secteur de la vente au détail traditionnel.* » Des sites à Paris et Hambourg ont piloté des étages de coworking dans des centres commerciaux (Source: coworkingeurope.net). Les promoteurs de centres commerciaux notent que le coworking peut générer du trafic en journée (en semaine, lorsque la fréquentation diminue) et diversifier les revenus. Par exemple, Mercialis (FPI française) a rapporté que le coworking était la nouvelle classe d'actifs « la plus en plein essor » pour leurs centres commerciaux (Source: coworkingeurope.net). Ce modèle est un exemple que les nouveaux quartiers mixtes de Montréal peuvent émuler, de sorte que la concurrence entre la destination commerciale (Royalmount) et le lieu de travail (hub de coworking) peut être mutuellement bénéfique. Les promoteurs de Royalmount sont donc en phase avec cette tendance : en accueillant des espaces de coworking à proximité, Royalmount gagne des visiteurs en semaine (travailleurs prenant leur déjeuner ou faisant des achats), et les fournisseurs de coworking gagnent en prestige et en commodité en étant situés à côté d'un centre commercial majeur.

- **Résilience du coworking spécifique à Montréal** : L'étude 2727 Coworking de 2025 profile explicitement l'évolution de Montréal. Elle note qu'après le retrait de WeWork, les espaces locaux « *ont continué d'évoluer et montrent un avenir brillant* » (Source: 2727coworking.com). L'analyse détaille comment Montréal a été relativement peu exposée à l'effondrement de WeWork et comment des acteurs plus petits comme Crew, Halte et des coopératives ont pris le relais (Source: 2727coworking.com). Elle souligne que **les propriétaires montréalais eux-mêmes ont promu le coworking** : de nombreux propriétaires de classe B ont invité des opérateurs de coworking à occuper des espaces vacants à des conditions favorables (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Un résultat mesurable a été l'ouverture par IWG d'un nouveau centre flexible de 65 000 pi² fin 2024 (Source: 2727coworking.com). De plus, les données d'enquête présentées dans ce rapport ont révélé que seulement environ 17 % des entreprises à Montréal imposaient strictement des mandats de retour au bureau au début de 2025 (Source: 2727coworking.com) – soulignant la faible pression pour le retour au bureau, d'où l'appétit continu pour les espaces flexibles. En d'autres termes, l'expérience montréalaise suggère que le coworking s'intégrera naturellement dans les nouveaux développements comme Royalmount plutôt que de les contrarier.
- **Autres projets à usage mixte** : Au-delà de Montréal, d'autres villes ont intégré le coworking dans des projets majeurs à usage mixte ou des mégacentres commerciaux. Par exemple, certains grands centres commerciaux en Asie et au Moyen-Orient incluent désormais des étages de coworking ou des bureaux satellites pour capter la demande diurne. Bien que chaque marché soit différent, des leçons communes émergent : la *proximité des transports* est cruciale, tout comme le fait d'offrir un *environnement de travail moderne qui attire les gens au-delà du simple magasinage*. L'accent mis par Royalmount sur les liaisons de transport (Source: www.newswire.ca) et les espaces verts (Source: royalmount.webflow.io) s'inscrit dans les meilleures pratiques pour attirer les travailleurs du savoir. De plus, les projets à usage mixte (par exemple, sur Orchard Road à Singapour ou les projets de revitalisation du centre-ville de New York) indiquent que la fourniture de bureaux/coworking à proximité des commerces aide à maintenir l'activité commerciale après les heures de bureau, créant ainsi des quartiers « vivre-travailler-se divertir » actifs 24h/24 et 7j/7. Ces études de cas indiquent que si les promoteurs de Royalmount et les conseils locaux favorisent un zonage et une infrastructure appropriés, les espaces de coworking à proximité peuvent tirer parti des mêmes synergies : les travailleurs viennent pour le bureau et restent pour les boutiques, générant un effet multiplicateur sur l'économie locale.
- **Leviers technologiques et politiques** : Enfin, les solutions proptech émergentes et un éventuel soutien municipal peuvent accélérer l'adoption du coworking. À l'échelle mondiale, l'intégration de plateformes de réservation numériques et de services de bureaux virtuels permet aux entreprises en télétravail de s'installer facilement dans n'importe quel espace de coworking – une tendance notée par Forbes (Source: www.forbes.com). Le gouvernement municipal de Montréal a exprimé son intérêt pour les initiatives urbaines durables (par exemple, les éco-quartiers), ce qui pourrait s'aligner sur les objectifs de carboneutralité de Royalmount (Source: royalmount.webflow.io) (Source: www.newswire.ca). Il pourrait y avoir des opportunités de subventions pour les villes intelligentes ou des incitatifs fiscaux pour encourager la réutilisation adaptative des bureaux vacants en espaces de coworking. En tirant des leçons d'autres juridictions, Montréal pourrait également envisager de simplifier le zonage ou l'octroi de licences pour le coworking dans les zones commerciales, facilitant ainsi l'ouverture d'un nouvel espace près de Royalmount sans bureaucratie excessive.

Implications et orientations futures

L'émergence de Royalmount en tant que mégaprojet dans la banlieue montréalaise laisse présager plusieurs tendances et opportunités importantes :

- **Croissance du coworking en banlieue** : Les experts prévoient que la croissance la plus rapide du coworking dans les années à venir se situera dans les banlieues et les villes secondaires (Source: www.optixapp.com). Avec de nombreux travailleurs montréalais résidant déjà dans les banlieues ouest et nord, Royalmount (et sa zone de chalandise propice au coworking) illustre ce changement. Le fait qu'IWG ajoute des dizaines d'emplacements en banlieue au Canada (Source: www.optixapp.com) souligne que les entreprises rapprochent le coworking des lieux de résidence. Le coworking près de Royalmount exploite cette tendance : un travailleur technologique de Laval ou de NDG peut travailler dans un espace de coworking à Ville Mont-Royal au lieu de se rendre au centre-ville.
- **Transport et infrastructure** : Le transport intégré de Royalmount (liaison avec le métro) augmentera le bassin géographique des utilisateurs potentiels de coworking. Une fois l'extension de la ligne du REM via le dépôt Namur (vers 2029) et l'extension de la ligne 2 du métro réalisées, même les travailleurs éloignés pourront atteindre Royalmount en quelques minutes. Les opérateurs de coworking pourraient éventuellement s'installer à proximité de ces pôles de transport (par exemple, au REM Namur ou au « pôle de mobilité » du métro Savane (Source: www.newswire.ca)). Pour l'instant, le réseau de bus 24/7 (Décarie/Roland), les super-pistes cyclables et la navette potentielle du REM relient la zone de Royalmount à la ville. En bref, le concept de « pôle de mobilité » à De la Savane et la navette vers la station du REM (Source: www.newswire.ca) offriront de la flexibilité aux membres des espaces de coworking qui pourraient descendre du train pour travailler sur le campus du centre commercial.

- **Évolution de la demande — Au-delà des espaces de travail traditionnels** : La variété des espaces à Royalmount (aire de restauration, parc, parcours artistique) suggère que la location de bureaux ici ne se limitera pas à des cubicules standard. Les espaces de coworking aux alentours devront peut-être se différencier, par exemple en proposant une programmation événementielle tirant parti des expositions artistiques de Royalmount, ou en se concentrant sur des secteurs comme la mode ou la technologie de détail, compte tenu de l'accent mis par le centre commercial sur le luxe et la gastronomie. Comme le conseillent certains observateurs, il est essentiel pour les fournisseurs de coworking de s'adapter à « la création de relations humaines », en organisant des ateliers ou des soirées de présentation de startups pour les détaillants sur place (Source: www.cbre.ca). Le quartier Royalmount pourrait ainsi incuber des startups de RetailTech, des salles d'exposition ou des laboratoires citoyens dans des bureaux partagés, aidant les locataires ancrés à favoriser la pollinisation croisée avec l'écosystème du centre commercial.
- **Impact immobilier à long terme** : L'ouverture de Royalmount ajoute un inventaire important au marché régional – 824 000 pi² de commerces actuellement, en plus des futures tours de bureaux. Pour les propriétaires et les promoteurs du nord de Montréal et de la Montérégie, cela signifie une nouvelle concurrence intense. Les consultants prévoient que les centres commerciaux plus anciens (comme Rockland) pourraient perdre des locataires, ce qui pourrait libérer des espaces pour une conversion en bureaux ou en coworking. Par exemple, Retail Insider note que le Centre Rockland a perdu Zara au profit de Royalmount (Source: retail-insider.com). Un site de centre commercial vide pourrait devenir un candidat à la reconversion. Inversement, les promoteurs de la phase 2 de Royalmount (tours de bureaux/résidentielles) voudront une forte colocation. Ils pourraient courtiser activement les opérateurs de coworking pour pré-louer des étages, comme le font de nombreux projets de classe A en Europe et en Asie.
- **Communauté et politique** : Le processus de développement de Royalmount a impliqué une vaste consultation citoyenne axée sur les espaces verts, la mobilité et les besoins de la communauté (Source: www.newswire.ca) (Source: www.newswire.ca). On peut imaginer le coworking comme faisant partie des « commodités » qui aident à intégrer Royalmount aux quartiers existants. S'ils sont correctement exploités, les bureaux de coworking près du centre commercial pourraient accueillir des événements locaux (ateliers technologiques, rencontres culturelles), ajoutant une valeur sociale. Les municipalités pourraient promouvoir ces espaces par le biais de subventions aux petites entreprises ou en tant que lieux pour des laboratoires d'innovation publics. De telles initiatives ont des précédents : par exemple, les nouveaux polymères de coworking du Québec (Plan Pacifique) encouragent les startups en subventionnant les abonnements de coworking. Une approche tournée vers l'avenir lierait le coworking de Royalmount aux agences de développement économique locales, garantissant qu'il serve les entrepreneurs citoyens tout autant que les entreprises mondiales.

Conclusion

Le « nouveau centre-ville » de Montréal à Royalmount est appelé à devenir un environnement unique où le commerce de détail, la vie verte et les bureaux convergent. Ce rapport a montré que les espaces de coworking près de Royalmount peuvent jouer un rôle clé dans cet écosystème, en offrant des options de travail flexibles qui complètent les fonctions du centre commercial. Des fournisseurs bien capitalisés (comme Hedhofis, IWG, IQ Offices) occupent déjà les franges de Royalmount, et leur croissance s'accélénera probablement avec le succès du centre commercial.

Les tendances de l'industrie favorisent ce résultat : le travail hybride continue de croître, le coworking se développe à l'échelle mondiale et au Canada (Source: www.optixapp.com) (Source: credaily.com), et Montréal a spécifiquement démontré qu'elle pouvait surmonter les bouleversements du secteur (Source: 2727coworking.com). Le projet Royalmount, avec sa promesse de connectivité de transport, de durabilité et de dynamisme à usage mixte, crée un terrain fertile pour la demande de coworking. Entre 2026 et 2030, nous prévoyons :

- **Davantage d'ouvertures d'espaces de coworking** à Ville Mont-Royal et dans les zones adjacentes (que ce soit par des centres Hedhofis supplémentaires, de nouveaux *Spaces/Regus* ou des startups locales).
- **Une intégration plus profonde** entre les offres de Royalmount et les utilisateurs de coworking (par exemple, des abonnements de coworking liés aux programmes de fidélité des commerçants ; des événements de coworking organisés dans les espaces publics de Royalmount).
- **Des changements dans les déplacements et l'immobilier** : une part croissante de travailleurs du savoir choisissant le Mont-Royal comme destination, une partie de l'immobilier commercial réaménagé pour un usage flexible, et possiblement une hausse de la valeur des sites bien connectés.

Enfin, cette analyse souligne que, bien qu'un mégacentre commercial puisse sembler antithétique au coworking, le modèle du « coworking près des centres commerciaux » gagne en fait du terrain dans le monde entier (Source: coworkingeurope.net). Royalmount lui-même dispose de l'infrastructure (liaison métro, places piétonnes, usages mixtes (Source: www.newswire.ca) (Source: retail-insider.com) pour soutenir une activité 24h/24. Le coworking à Royalmount ou à proximité peut donc être perçu non pas comme séparé du centre commercial, mais comme une partie intégrante de l'« **écosystème Royalmount** ». Les entrepreneurs et les entreprises choisissant de s'établir près de Royalmount bénéficieraient d'une économie locale

enrichie, tandis que le mégacentre commercial profite d'une communauté stable de travailleurs diurnes. En somme, les preuves suggèrent une relation *symbiotique* : alors que Royalmount transforme le transport et l'utilisation des sols dans sa zone, les espaces de coworking fournissent le capital humain et la demande de bureaux flexibles pour faire du quartier une destination « vivre-travailler-se divertir » pour l'avenir de Montréal.

Des tableaux et des chiffres sur les offres de coworking et les données de marché ont été fournis pour illustrer ces points. Les citations de rapports, d'articles de presse et d'analyses sectorielles étayent toutes les affirmations. À mesure que le développement de Royalmount à Montréal progresse, les parties prenantes devraient continuer à surveiller les indicateurs du marché (taux d'inoccupation, activité de location) et envisager des stratégies collaboratives (marketing conjoint, événements) qui lient le coworking et le mégacentre commercial. La dynamique décrite ici — préférences pour le travail flexible, croissance des bureaux en banlieue et synergie entre centres commerciaux et coworking — se manifestera probablement dans la pratique au cours de la prochaine décennie, faisant de Royalmount une étude de cas instructive pour le paysage urbain en évolution du Grand Montréal.

Étiquettes: coworking-royalmount, bureaux-montreal, espace-de-travail-flexible, tendances-travail-hybride, immobilier-commercial, developpement-royalmount, bureaux-partages

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.