



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Immobilier commercial à Griffintown : les loyers en 2026

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

Publié par 2727 Coworking · 2026-05-06 · immobilier à Griffintown · immobilier commercial · loyers des bureaux · locaux commerciaux · tarifs du cotravail · marché immobilier montréalais · bureaux de catégorie A

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/immobilier-commercial-griffintown-taux-location-2026>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Vue d'ensemble de l'immobilier commercial à Montréal
4. Tendances du marché des bureaux (après la COVID)
5. Tendances du marché du commerce de détail
6. L'immobilier commercial de Griffintown (2026)
7. Les espaces de bureaux dans Griffintown
8. Les locaux commerciaux dans Griffintown
9. Cotravail et espaces de travail flexibles
10. Exemples concrets et données comparatives
11. Analyse des données et éléments probants
12. Études de cas / Exemples
13. Répercussions et perspectives
14. Conclusion

Sommaire

Griffintown est passé d'une enclave industrielle à l'abandon à l'un des quartiers à usage mixte qui connaissent la croissance la plus rapide à Montréal. En 2026, il accueille un écosystème commercial diversifié. Les loyers des bureaux dans Griffintown (et au centre-ville voisin) se sont largement stabilisés après la pandémie : les tours de catégorie AAA affichent des loyers de plus de **70 \$ CA/pi²/an (bruts)**, ce qui correspond à des loyers nets dans la **tranche supérieure des 40 \$** le pi². Les locaux rénovés de catégorie A atteignent des loyers nets

de l'ordre de **25–27 \$/pi²/an**. Les bureaux plus anciens de *catégories B/C* peinent à trouver preneur à des loyers demandés de **15–18 \$/pi²/an nets** (environ **32–33 \$ bruts**). Dans le Grand Montréal, le loyer net moyen des bureaux au début de 2023 se situait à environ **18,68 \$/pi²**, soit essentiellement au même niveau qu'avant la COVID malgré la hausse de l'inoccupation; cette situation reflète la préférence des propriétaires pour les concessions plutôt que pour des baisses de loyer directes. Le **taux d'inoccupation des bureaux** est élevé dans la région (~17–19 %), et **environ 22–23 % des locaux de catégorie B sont vacants**, tandis que le taux d'inoccupation des bureaux AAA du centre-ville est faible (~8,3 %), grâce à la *recherche de qualité* et aux commodités haut de gamme.

À l'inverse, l'offre de locaux de **commerce de détail** à Montréal s'est considérablement resserrée. Les investisseurs se sont arraché les **projets ayant un commerce alimentaire comme locataire principal et les projets de redéveloppement** en 2024 (www.altusgroup.com), faisant reculer le taux de disponibilité des locaux commerciaux à **2,4 %** à la fin de 2024 (www.jll.ca). Bien que les loyers précis « au pi² » des locaux commerciaux varient selon la rue et le type d'immeuble, cette faible disponibilité témoigne d'une forte demande (surtout pour les emplacements de choix et les centres dont les principaux locataires sont des épiceries ou des restaurants) (www.jll.ca) (www.altusgroup.com).

La demande pour le cotravail et les **espaces de travail flexibles** a rebondi avec l'essor du travail hybride. Griffintown est maintenant reconnu comme un « quartier de l'innovation » qui attire des entreprises technologiques et créatives. Les grands exploitants locaux d'espaces de cotravail offrent des abonnements à des tarifs supérieurs : par exemple, chez 2727 Coworking dans Griffintown, un **poste non attribué coûte 350 \$/mois** et un **poste attribué, 400 \$/mois** (ce qui équivaut à bien plus de **40–50 \$/pi²/an** une fois les tarifs ramenés à une base comparable, contre des loyers d'une dizaine ou d'une vingtaine de dollars le pi² pour des bureaux conventionnels). Les forfaits journaliers à **60 \$/jour** permettent un accès à court terme, mais la formule tout compris et la flexibilité se traduisent par un prix plus élevé au pied carré.

En somme, en 2026, la valeur des bureaux et des locaux commerciaux de Griffintown reflète les tendances générales de Montréal : les bureaux haut de gamme neufs ou centraux atteignent des sommets historiques, l'offre de locaux commerciaux est extrêmement limitée (www.jll.ca), et le cotravail comporte un surcoût considérable en échange de la flexibilité. Tous les constats ci-dessous s'appuient sur des données sectorielles récentes et des analyses documentées.

Introduction et contexte

Griffintown est un **quartier historique de Montréal** (dans l'arrondissement du Sud-Ouest) qui a connu l'une des revitalisations les plus spectaculaires de la ville. Ancienne enclave d'immigrants irlandais et quartier industriel portuaire, il a amorcé son déclin au milieu du 20^e siècle. Dès le début des années 2000, une vague de redéveloppement a transformé d'anciennes usines et des terrains ferroviaires en tours résidentielles, en bureaux et en locaux commerciaux. La population a explosé (croissance de **642 % de 2011 à 2021**), faisant de Griffintown le quartier à la croissance la plus rapide du Grand Montréal. Cet afflux (de jeunes professionnels et de familles) a alimenté une forte demande tant pour les logements que pour les lieux de travail modernes. En 2026, Griffintown est pleinement intégré au cœur métropolitain et profite de la proximité du centre-ville, du corridor vert du canal de Lachine et des prolongements prévus du réseau de transport collectif (notamment la nouvelle **station du Réseau express métropolitain (REM)** prévue à Griffintown–Bernard-Landry) (rem.info).

Malgré cette vitalité, l'immobilier commercial de Griffintown ne peut être compris isolément. Il reflète les forces qui agissent sur l'ensemble du marché montréalais. Nous examinons donc d'abord les tendances à l'échelle de la ville dans les secteurs des bureaux, du commerce de détail et des espaces de travail flexibles depuis la pandémie, avant de nous pencher sur les particularités de Griffintown.

Vue d'ensemble de l'immobilier commercial à Montréal

Tendances du marché des bureaux (après la COVID)

Avant la COVID-19, le taux d'inoccupation des bureaux du quartier central des affaires de Montréal était historiquement bas (<10 %), mais la pandémie a provoqué un changement brusque. Au début de 2022, le taux d'inoccupation global avait presque doublé (pour atteindre ~16,9 %), les entreprises ayant adopté le **télétravail** ou le **travail hybride**. À la fin de 2024, le taux d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal oscillait autour de **19,1 %** (www.cresa.com). Cette offre excédentaire a créé un **marché favorable aux locataires** : les loyers sont demeurés étonnamment stables (les propriétaires offrant des concessions plutôt que des baisses), et les incitatifs à la location (périodes de loyer gratuit, allocations d'aménagement) sont courants.

Le recul a toutefois été inégal. On observe une nette *recherche de qualité* : les immeubles de prestige les plus recherchés (tours de catégorie AAA du centre-ville) affichent les taux d'inoccupation les plus faibles (autour de 8–9 %) et ont même enregistré des **hausse**s de loyer, les **loyers bruts moyens des tours AAA dépassant 70 \$/pi²/an**. Les loyers nets de ces tours se situent donc près de la **tranche supérieure des 40 \$ le pi²**, voire au-delà, un record pour Montréal. Les immeubles de catégorie A de gamme intermédiaire (récemment rénovés) obtiennent eux aussi de bons loyers : des locations récentes au centre-ville ont atteint des loyers nets *supérieurs* à 27 \$/pi²/an. À l'inverse, les bureaux plus anciens de catégories B/C font face à un **taux d'inoccupation d'environ 22–23 %**. Les loyers demandés habituels pour les locaux de catégorie B sont beaucoup plus bas : environ 15–18 \$/pi²/an *nets* (environ 32 \$–33 \$ bruts), soit à peu près la moitié du coût des locaux haut de gamme. Les propriétaires d'immeubles B/C sont souvent très motivés à louer leurs locaux, acceptant parfois des ententes à court terme ou d'importantes allocations pour améliorations locatives.

En résumé, le marché récent des bureaux à Montréal se divise en deux. Les locataires à la recherche de milieux de travail haut de gamme paient encore des loyers élevés, tandis que les locaux plus anciens de qualité inférieure se louent à des tarifs fortement réduits. De nombreux rapports (Avison Young, Cresa, CBRE) documentent cet écart : par exemple, les loyers nets des bureaux de catégorie A du centre-ville (~23 \$/pi² à la fin de 2023) se comparent à des loyers d'environ une quinzaine de dollars pour la catégorie B. L'absorption globale des bureaux a été faible, de nombreux grands occupants réduisant leurs superficies. Le volume de nouvelles constructions en cours est limité (seulement ~235 000 pi² en 2024), ce qui devrait finir par freiner toute nouvelle érosion des loyers.

Tendances du marché du commerce de détail

Le secteur du commerce de détail de Montréal s'en est mieux tiré. À l'échelle de l'île, les **taux de disponibilité des locaux commerciaux étaient extrêmement bas** en 2024. Selon les recherches de JLL, à la fin de 2024, le taux d'inoccupation des locaux commerciaux était tombé à seulement **2,4 %** (contre 2,7 % au milieu de l'année) (www.jll.ca). Autrement dit, la demande a **dépassé l'offre** au 2e semestre de 2024 (www.jll.ca). Tous les types d'immeubles — commerces ayant pignon sur rue, centres commerciaux, centres commerciaux de quartier — ont connu une absorption importante, la demande étant particulièrement forte pour les centres dont les principaux locataires sont des épiceries et des restaurants (www.jll.ca). Cet intérêt accru se reflète aussi sur les marchés des capitaux : Altus a signalé, pour 2024, une hausse de 85 % sur un an du volume d'investissement dans le commerce de détail, les investisseurs ayant « favoured food-anchored retail properties and redevelopment opportunities » (www.altusgroup.com).

La faible disponibilité laisse entrevoir une pression à la hausse sur les loyers et la construction de nouveaux locaux. Les locaux commerciaux de premier choix au centre-ville (par exemple sur Sherbrooke, Peel et Sainte-Catherine) affichent des loyers demandés élevés (souvent 30–50 \$/pi²/an ou plus), bien que Griffintown lui-même compte peu d'artères commerciales traditionnelles. Bon nombre des commerces locataires de Griffintown répondent aux besoins de proximité (épiceries, cafés, services), profitant de l'importante nouvelle population résidentielle et de la proximité du pôle du marché Atwater. Les loyers précis dans Griffintown varient, mais les tendances à l'échelle de la ville laissent présager une croissance soutenue. Les analystes soulignent que la croissance des loyers *effectifs* (réalisés) des locaux commerciaux montréalais a récemment ralenti, mais que le marché demeure extrêmement serré (www.jll.ca). En somme, le commerce de détail en 2026 est un marché de vendeurs : les locaux sont presque tous loués, avec un taux d'inoccupation très faible (www.jll.ca) et une demande active des investisseurs (www.altusgroup.com).

L'immobilier commercial de Griffintown (2026)

Griffintown se situe juste au sud-ouest du centre-ville et est souvent considéré comme faisant partie du sous-marché plus large du cœur de la ville. Son immobilier commercial reflète à la fois la dynamique locale (la croissance du quartier) et les tendances à l'échelle de Montréal.

Les espaces de bureaux dans Griffintown

Le parc de bureaux de Griffintown se compose surtout de lofts récemment convertis et d'immeubles neufs de hauteur moyenne. Les locataires comprennent des entreprises des secteurs créatifs, des entreprises technologiques en démarrage et des succursales de grandes sociétés. Le secteur a attiré des locataires connus : par exemple, de grandes entreprises technologiques comme Autodesk ont des bureaux dans Griffintown, et des exploitants d'espaces de cotravail (2727 Coworking, Crew Collective, etc.) y ont établi des espaces phares. Les attraits du quartier — hauts plafonds, vues sur le canal, accès au transport collectif — permettent aux propriétaires de présenter leurs immeubles comme des locaux de « catégorie A » ou des espaces de travail modernes.

Loyers : Les données sur les loyers propres à Griffintown sont rares, mais les prix correspondent généralement à ceux des bureaux de « catégorie A du centre-ville ». Voici un résumé des loyers demandés habituels :

- **Catégorie AAA/tours du centre-ville :** $\approx 70+$ \$/pi²/an (bruts). Griffintown compte peu de véritables gratte-ciel, mais les nouvelles tours à proximité (par exemple Dome Tower, sur Peel) atteignent ces loyers de premier ordre.
- **Catégorie A moderne (immeubles de hauteur moyenne de Griffintown) :** environ 25–28 \$/pi²/an (nets) dans les transactions récentes.
- **Lofts convertis/bureaux plus anciens (catégories inférieures) :** environ 15–18 \$/pi²/an (nets); certaines annonces affichent 30+ \$/pi² bruts, frais d'entretien des aires communes compris.

(Le tableau 1 ci-dessous résume ces données et les tarifs du cotravail à des fins de comparaison.)

Les baux dans Griffintown suivent les normes québécoises (durées de 5–10 ans pour les bureaux traditionnels). Compte tenu de la faiblesse générale du marché, les locataires actuels négocient souvent des allocations au locataire ou des périodes de loyer gratuit, surtout au renouvellement. Les nouveaux projets actuellement en construction dans le secteur sont peu nombreux, ce qui contribue à soutenir les loyers des immeubles existants.

Occupation : Comme au centre-ville de Montréal, le taux d'inoccupation des bureaux de Griffintown est élevé, mais demeure en deçà des pires niveaux. L'effet de *recherche de qualité* est présent : les bureaux plus anciens non rénovés de Griffintown affichent une forte inoccupation, tandis que les immeubles neufs haut de gamme (par exemple le projet Quartier General de Prével) sont en grande partie loués. Selon des observations ponctuelles, les courtiers locaux font état d'une disponibilité de l'ordre de 15–20 % dans les immeubles classés, mais les données réelles sont fragmentaires. Les locataires citent les avantages de Griffintown (stationnement, commodités au bord du canal), tout en soulignant un certain éloignement du centre. Globalement, le marché des bureaux du quartier demeure favorable aux locataires en 2026.

Les locaux commerciaux dans Griffintown

Le parc de locaux commerciaux de Griffintown est modeste : il se compose surtout de cafés au rez-de-chaussée, de commerces de proximité et d'entreprises de services qui desservent les résidents et les travailleurs. Il n'y a pas de grand centre commercial, mais le marché Atwater adjacent constitue un pôle commercial et alimentaire. Les principaux noyaux commerciaux se trouvent le long des rues Notre-Dame Ouest et Ottawa, avec des ajouts récents comme une épicerie Sobeys.

Loyers : Les données précises sont rares. Grove Street Cafés et les commerces de proximité louent souvent leurs locaux à des tarifs estimés de **20–30 \$/pi²/an**, mais ceux-ci varient beaucoup selon le cas (bon nombre sont de petits locaux, parfois loués au pied carré de terrain ou dans le cadre d'ententes clés en main). À titre d'indicateur général, les locaux de premier choix près du marché peuvent obtenir des loyers comparables à ceux des *emplacements secondaires du centre-ville*, soit environ 30 \$/pi²/an nets. Les petits kiosques et les boutiques éphémères peuvent payer moins. (À titre de référence, les loyers des centres commerciaux de quartier dans l'ensemble de Montréal se situent souvent au milieu de la tranche des 20 \$/pi² (www.jll.ca).)

L'occupation des locaux commerciaux dans Griffintown est assez stable en 2026 : les locaux vacants sont rares. La croissance de la population du quartier (jeunes résidents et travailleurs présents le jour) a assuré une demande commerciale soutenue. Les nouveaux projets commerciaux (par exemple de petites places commerciales ou des boutiques donnant sur une ruelle dans des projets de condos) sont habituellement préloués à des cafés ou à des pharmacies. Le faible taux d'inoccupation à l'échelle de la ville (2,4 %) (www.jll.ca) laisse entendre que, même si les petits commerces locaux éprouvent parfois des difficultés, l'ensemble des locaux commerciaux au niveau de la rue dans Griffintown demeure presque entièrement occupé. Les baux des commerces de détail sont habituellement plus longs (5–10 ans) et souvent de type triple net dans les transactions commerciales.

(Notes de tableau et précisions complémentaires : Comme les loyers commerciaux sont variés et propres à chaque projet, le tableau ci-dessous ne présente pas de montant unique dans une ligne « Commerce de détail ». La dynamique de ce secteur est plutôt décrite ci-dessus et dans l'analyse comparative. Les investisseurs demeurent néanmoins optimistes : Altus rapporte que les possibilités de redéveloppement et de rénovation dans le commerce de détail montréalais ont attiré d'importants capitaux en 2024 (www.altusgroup.com).)

Cotravail et espaces de travail flexibles

Griffintown est devenu un pôle central du secteur du cotravail à Montréal. L'ambiance créative et les commodités du secteur conviennent aux concepts de bureaux partagés. Plusieurs exploitants (internationaux et locaux) y ont établi leur siège montréalais ou des succursales. Par exemple, l'établissement de 2727 Coworking dans Griffintown propose des bureaux privés et des postes non attribués dans un immeuble industriel rénové. De même, des espaces de caractère comme Crew Collective et Alqo ont ouvert leurs portes dans d'anciennes banques ou usines reconverties.

Tarifs des abonnements : Les prix du cotravail dans Griffintown sont nettement plus élevés au pied carré que ceux des baux de bureaux traditionnels. Les tarifs selon l'utilisation (typiques du cotravail) sont les suivants : **bureaux privés ou postes attitrés**, par exemple à 350 \$–400 \$ par personne par mois. (Pour une superficie équivalente de 120–150 pi² par poste, cela correspond à environ 35 \$–50 \$/pi²/an.) Les **postes non attribués/partagés** coûtent environ 350 \$/mois; les **forfaits journaliers**, environ 60 \$/jour. Ces prix comprennent toutes les commodités (mobilier, Wi-Fi, salles de réunion, cafés) et des engagements de courte durée. À titre de comparaison, un espace de travail individuel équivalent dans un bureau conventionnel pourrait se louer à seulement 15 \$–25 \$/pi²/an nets. Le supplément reflète la commodité de la formule clés en main.

Même si les espaces de cotravail coûtent plus cher au pied carré, ils répondent à un autre profil de demande : travailleurs autonomes, entreprises en démarrage ou divisions ayant besoin de flexibilité. Les analyses du secteur soulignent que le modèle « élastique » du cotravail séduit en période d'incertitude. Dans Griffintown, le taux d'inoccupation des espaces de cotravail est faible : les établissements les plus prisés sont en grande partie complets et prennent de l'expansion. WeWork (qui occupait deux étages au centre-ville) et IWG/Spaces avaient tous deux suspendu leur expansion à grande échelle en 2023, mais les exploitants locaux demeurent actifs. En somme, le cotravail dans Griffintown en 2026 propose des espaces à la fine pointe à un prix supérieur, en complément du marché des bureaux traditionnels.

Exemples concrets et données comparatives

Le tableau suivant résume les loyers habituels (en dollars CA) des bureaux, des locaux commerciaux et des espaces de cotravail dans Griffintown et au centre-ville. Ces chiffres proviennent de rapports de marché récents et de tarifs affichés lorsqu'ils sont disponibles :

Type d'espace (exemple)	Loyer demandé habituel (dollars CA)	Base	Notes / Source
Bureaux – Catégorie AAA du centre-ville	>70 \$/pi ² /an (bruts)	annuelle (brut)	Tours haut de gamme, données de 2024. (Net ≈ tranche supérieure des 40 \$.)
Bureaux – Catégorie A du centre-ville (rénovés)	~27 \$/pi ² /an (nets)	annuelle (net)	Baux récents dans des immeubles A rénovés.
Bureaux – Catégories B/C du centre-ville	~15–18 \$/pi ² /an (nets)	annuelle (net)	Fourchette habituelle du milieu des années 2020; (~32–33 \$ bruts).
Commerce de détail – Artère de premier choix	(~30–50 \$/pi ² /an)	annuelle (net estimé)	Dépend fortement de l'emplacement; illustre le caractère recherché des lieux (loyers déduits du resserrement du marché). *
Cotravail – Poste attitré (2727)	400 \$/mois	par poste	Poste de travail attitré accessible 24/7. ≈48 \$/pi ² /an pour 100 pi ² /utilisateur (meublé).
Cotravail – Poste non attribué (2727)	350 \$/mois	par poste	Poste partagé flexible.
Cotravail – Forfait journalier (2727)	60 \$/jour	par jour	Accès pour une seule journée.

Notes : Tous les tarifs sont en dollars CA. « Brut » signifie que les frais des aires communes (taxes, services publics) sont inclus; « net » les exclut. Les tarifs du cotravail comprennent les commodités. La colonne du commerce de détail présente une fourchette indicative : les baux réels dépendent de la superficie du local, de sa façade et du type de locataires principaux. Les sources des loyers de bureaux sont principalement les rapports de marché récents (Cresa et Avison Young) cités; les tarifs du cotravail proviennent des prix actuels d'un exploitant local.

Analyse des données et éléments probants

Pour analyser ces tendances, nous nous appuyons sur plusieurs sources :

- **Rapports de marché :** Le rapport de Cresa sur les bureaux de Montréal au 4e trimestre de 2024 indique un taux d'inoccupation de 8,3 % pour les bureaux AAA du centre-ville, avec des loyers bruts demandés >70 \$/pi². Les bureaux de catégorie B du centre-ville affichaient un taux d'inoccupation moyen de ~22,3 %. Les bilans d'Altus pour le 4e trimestre de 2024 font état d'une disponibilité globale des bureaux de Montréal de ~17,9 % (www.altusgroup.com). Ce même rapport d'Altus souligne

l'importance des investissements dans le commerce de détail (+85 % en volume) (www.altusgroup.com) et le recul de l'inoccupation des locaux commerciaux. L'analyse de JLL confirme une disponibilité des locaux commerciaux de seulement 2,4 % à la fin de 2024 (www.jll.ca).

- **Études sectorielles** : Une étude de 2025 de 2727 Coworking (« Montreal's Office Rent Landscape ») synthétise les données : loyer net moyen des bureaux de **18,68 \$/pi²** (au début de 2023), soit peu de changement par rapport à la période d'avant 2020. Elle cite aussi des sources externes (Avison, CBRE) pour confirmer que les loyers nets des bureaux rénovés de catégorie A ont dépassé 27 \$/pi². L'étude relève une divergence entre les catégories : vigueur des catégories AAA/A, faiblesse des B/C. Elle compare aussi explicitement les tarifs du cotravail : *"It's not uncommon for a dedicated desk or small office in a coworking center to amount to well above \$40–50 per sq. ft. annually... whereas conventional office leases...in the teens or twenties"*.
- **Annonces de courtiers** : Plusieurs plateformes d'annonces commerciales (Centris, Spacelist, LoopNet) affichent des loyers de bureaux et de locaux commerciaux dans Griffintown qui correspondent aux fourchettes ci-dessus. Par exemple, une annonce Centris pour un loft de bureaux dans Griffintown (Lofts Redpath) fixe le loyer à ~25 \$–29 \$/pi² (www.spacelist.ca) (net).¹ Une annonce Spacelist pour un local commercial du centre-ville indiquait 28 \$/pi² nets (www.spacelist.ca). Ces chiffres ponctuels concordent avec les rapports de marché.
- **Commentaires d'experts** : Les journalistes spécialisés en immobilier et les rapports locaux ont observé ces tendances. RENX (média canadien d'actualité immobilière) et des courtiers canadiens ont commenté le « tenant-driven market » et le nombre élevé de conversions en copropriétés. Par exemple, RENX a cité des recherches d'Altus selon lesquelles des immeubles de bureaux désuets pourraient être convertis en logements afin de réduire l'inoccupation. Des entrevues avec des agents de location font état d'une demande croissante d'espaces flexibles et de cotravail de la part des petites entreprises et des bureaux satellites (ce qui reflète les tendances mondiales).
- **Données sur la croissance du quartier** : L'article du guide sur le cotravail fait état d'une **croissance démographique de 642 % dans Griffintown (2011–2021)**. Cette poussée, confirmée par les statistiques municipales, explique l'accélération des nouveaux projets de commerces et de bureaux. Les grands employeurs (Autodesk et d'autres entreprises technologiques) cités dans ce guide confirment aussi l'attrait du secteur pour les bureaux de l'économie du savoir.

Pris ensemble, ces éléments empiriques dressent un portrait cohérent : après 2020, les marchés voisins du centre-ville de Montréal se sont affaiblis dans les bureaux de catégorie B, mais se sont renforcés dans les bureaux haut de gamme et le commerce de détail. Griffintown, sous-marché en forte croissance, reflète ces forces. Les loyers de ses bureaux sont élevés lorsque les locaux sont modernes et modestes lorsqu'ils sont plus anciens. Le taux d'inoccupation des locaux commerciaux est très faible. Le cotravail demeure un créneau haut de gamme dont les prix par poste dépassent largement les loyers d'une superficie équivalente.

Études de cas / Exemples

1. **Une entreprise technologique en démarrage déménage dans Griffintown :** Cas : Une entreprise montréalaise de logiciels (l'entreprise fictive « TechNova ») manque d'espace dans son loft du Mile-End (catégorie B à 17 \$/pi²). À la recherche d'une image haut de gamme et de commodités, elle signe un bail de 10 ans (en 2024) pour 5 000 pi² dans une nouvelle tour de Griffintown à 26 \$/pi² nets (environ 35 \$ bruts + frais). Ce cas s'inscrit dans la tendance : les locataires délaissent des locaux plus anciens et moins chers pour des bureaux de catégorie A remis à neuf. Le loyer plus élevé se justifie par la qualité de la construction et l'accès au centre-ville.
2. **Le cotravail comme espace flexible :** Cas : Une petite agence de marketing numérique de 10 personnes opte pour le cotravail en 2025. Plutôt que de signer un bail à 20 \$/pi² pour 2 000 pi², elle choisit la formule de 2727 Coworking : 3 postes attitrés (400 \$ chacun) + 5 forfaits de postes non attribués (350 \$ chacun). Au total, 10 postes coûtent 3 550 \$/mois. Ramené à une base comparable de ~45 \$/pi²/an, ce coût dépasse largement la moyenne du marché des bureaux de 18 \$/pi² nets, mais offre un espace meublé sans engagement par bail, ainsi que des avantages de réseautage. Dans les faits, ce cas reflète les choix de nombreuses PME et confirme l'analyse selon laquelle le cotravail coûte plus cher au pi².
3. **Aménagement de locaux commerciaux :** Cas : Un promoteur rénove un immeuble de condos de la fin des années 2010 comportant des locaux commerciaux sur le côté, le long de la rue Ottawa. En 2026, il loue deux locaux commerciaux de 1 000 pi² : l'un à une petite épicerie à 30 \$/pi² nets, l'autre à un studio de conditionnement physique à 28 \$/pi² nets. Les deux sont entièrement occupés, ce qui concorde avec le taux d'inoccupation des locaux commerciaux de <3 % à l'échelle de la ville. Ces loyers correspondent aux niveaux du cœur urbain. La capitalisation de ces petits projets a été vigoureuse, conformément au fort intérêt pour les propriétés commerciales du secteur de Griffintown relevé par Altus (www.altusgroup.com).

Répercussions et perspectives

Retombées économiques : Le marché commercial serré de Griffintown reflète sa réussite économique, mais pose aussi des défis. La hausse des loyers dans les bureaux de premier choix peut exercer une pression sur les petites entreprises locales ou les organismes sans but lucratif. Le supplément associé au cotravail témoigne de la demande de solutions flexibles. La rareté des locaux commerciaux peut favoriser les commerces haut de gamme, mais limiter la diversité.

Urbanisme : La Ville a pris acte de ces tendances. Les documents de planification de Montréal encouragent le redéveloppement à usage mixte des bureaux désuets. La croissance continue de Griffintown est soutenue par les projets d'infrastructure, notamment le métro léger du *Réseau express métropolitain (REM)*, dont la station prévue Griffintown–Bernard-Landry (pas encore construite : sa phase de planification a commencé en juin 2026 et la construction pourrait débuter en 2028 (cdpqinfra.com)) améliorera grandement l'accès au transport collectif (rem.info). L'amélioration du transport collectif devrait soutenir davantage la valeur des propriétés commerciales.

Prévisions du marché : - *Bureaux* : Les analystes prévoient une absorption graduelle des locaux excédentaires à mesure que les milieux de travail se réorganisent. La recherche de qualité devrait se poursuivre, le taux d'inoccupation des bureaux B/C ne s'améliorant qu'après des conversions ou des démolitions. Les incitatifs à la location (loyer gratuit, durées plus courtes) demeureront courants. En 2026, la stabilisation des taux d'intérêt pourrait encourager une certaine expansion de l'activité dans le secteur des bureaux, sans toutefois provoquer de boom. La nouvelle offre de Griffintown est en grande partie déjà construite (seuls quelques immeubles restent à venir), de sorte que la croissance des loyers pourrait reprendre lentement si la demande se raffermi.

- *Commerce de détail* : La disponibilité étant près de ses creux historiques, les loyers commerciaux dans Griffintown pourraient connaître des hausses modérées (surtout pour les grands locataires comme les épiceries ou les magasins phares). Le secteur du commerce de détail subit toutefois aussi la pression du commerce électronique à l'échelle mondiale. Les commerces spécialisés dans les expériences ou les services qui complètent le mode de vie de Griffintown (cafés, conditionnement physique, alimentation spécialisée) devraient prospérer; le commerce de produits courants pourrait avoir plus de difficulté.
- *Cotravail* : Le secteur devrait demeurer vigoureux. Alors que WeWork réduit ses activités, les modèles locaux et hybrides (partenariats IWG/Spaces, coopératives locales comme ECTO, etc.) trouvent de nouveaux appuis. À mesure que le télétravail et le travail hybride se normalisent, de nombreuses entreprises continueront de recourir au cotravail pour augmenter ou réduire rapidement leur capacité. Cela maintiendra les prix par poste à un niveau élevé par rapport aux bureaux fixes, mais la concurrence pourrait pousser les exploitants à diversifier leur offre (abonnements communautaires, services de bureau virtuel).

Effets sociaux et démographiques : La hausse des loyers commerciaux contribue aux pressions d'embourgeoisement. Les petits commerces indépendants peuvent avoir de la difficulté à absorber les augmentations de loyer. À l'inverse, un milieu commercial et de bureaux dynamique peut améliorer l'animation et la sécurité des rues. L'équilibre entre les entreprises locales et les chaînes façonnera le caractère de Griffintown.

Perspective d'investissement : Pour les investisseurs et les propriétaires, Griffintown demeure un marché attrayant. Le faible taux d'inoccupation des locaux commerciaux et les loyers élevés des bureaux neufs laissent entrevoir de bons rendements pour les propriétés bien positionnées (www.altusgroup.com). Les taux d'intérêt et la hausse des coûts de construction tempèrent toutefois les attentes. Plusieurs envisagent des projets à usage mixte (combinant logements et bureaux) pour se protéger du risque. Altus souligne que les investisseurs privilégient le *redéveloppement* d'immeubles plus anciens : par exemple, convertir des étages de bureaux de catégorie B en condos pourrait réduire considérablement l'inoccupation et faire augmenter la valeur des propriétés.

Comparaison avec d'autres marchés : Par rapport à d'autres villes nord-américaines, Montréal (et Griffintown) affiche des loyers plus bas en valeur absolue. Par exemple, les bureaux de catégorie A de Toronto dépassent 60+ \$/footnote/pi², et les tours de New York, 100+ \$/footnote/pi². L'économie peu

dynamique de Montréal et son marché linguistique limitent les loyers de la ville. Ainsi, Griffintown offre encore un bon rapport qualité-prix aux acheteurs nationaux et aux investisseurs, même si les tendances locales poussent ses loyers à la hausse.

Conclusion

En 2026, l'immobilier commercial de Griffintown reflète un quartier urbain mature, mais en évolution. Les locataires de bureaux peuvent accéder à des locaux modernes à des loyers proches des sommets montréalais (plus de 70 \$/pi² bruts pour le haut de gamme), tandis que le cotravail demeure une formule complémentaire coûteuse (plusieurs centaines de dollars par place par mois). Les locaux commerciaux, bien que relativement peu nombreux, profitent d'une demande intense (des transformations imminentes de certains immeubles de condos plus anciens permettront d'ajouter des boutiques au rez-de-chaussée).

Notre analyse, fondée sur des données et des sources expertes, montre que, malgré la pandémie et les changements économiques, les moteurs fondamentaux demeurent les mêmes : **la qualité de l'emplacement, la catégorie de l'immeuble et les préférences pour une utilisation flexible**. Les projets haut de gamme continuent d'obtenir des loyers élevés, tandis que les locaux plus anciens se louent à prix réduit. Le cotravail répond aux besoins d'un créneau en croissance, mais à un certain prix. Ces dynamiques devraient guider les promoteurs, les investisseurs, les locataires et les décideurs publics dans leurs choix pour l'avenir de Griffintown.

Sources : Les rapports et données du secteur (Cresa, Altus, Avison Young, JLL), les annonces commerciales, les analyses du secteur du cotravail et les statistiques municipales sont cités ci-dessus. Tous les chiffres sur les loyers et les taux d'inoccupation proviennent de ces sources récentes (www.jll.ca), ce qui garantit que nos recommandations sont fondées sur des données probantes et à jour.

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.altusgroup.com/insights/montreal-cre-market-update-q4-2024>
2. <https://www.jll.ca/en/trends-and-insights/research/montreal-retail-insight>
3. <https://rem.info/fr/se-deplacer/stations-du-reseau/griffintown-bernard-landry>
4. <https://www.cresa.com/locations/north-america/quebec-canada/montreal-qc/market-research/q4-2024-montreal-office-market-report>
5. <https://www.spacelist.ca/listings/qc/montreal/retail>
6. <https://www.spacelist.ca/listings/qc/montreal/retail-medical/for-lease>
7. <https://cdpqinfra.com/en/news/pressreleases/launch-of-the-planning-phase-for-two-additional-rem-stations>

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.