



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Le secteur du cotravail en 2025 : bouleversements mondiaux et résilience de Montréal

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

Publié par 2727 Coworking · 2025-05-16 · cotravail · secteur · 2025 · mondial · bouleversement

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/industrie-coworking-2025-bouleversement-mondial-resilience-montreal>

Dans cet article

1. Le secteur du cotravail en 2025 : bouleversements mondiaux et résilience de Montréal
2. Introduction
3. WeWork et Regus : une histoire d'ascension et de chute
4. Le paysage du secteur après les faillites : répercussions et occasions
5. L'évolution et la résilience du cotravail à Montréal
6. Les tendances et les modèles émergents du cotravail en 2025
7. L'influence du marché immobilier à Montréal
8. Le sentiment des investisseurs et des entrepreneurs après les faillites
9. Le soutien gouvernemental et municipal aux espaces de travail partagés
10. Les perspectives d'avenir du cotravail à Montréal et dans le monde
11. Conclusion
12. Sources

Le secteur du cotravail en 2025 : bouleversements mondiaux et résilience de

Montréal

Introduction

Le secteur du cotravail est entré en 2025 en pleine évolution, après une période de bouleversements majeurs. Ces dernières années, deux des plus grands noms des espaces de bureaux partagés — WeWork et Regus — ont connu des faillites très médiatisées qui ont ébranlé la confiance envers le secteur. WeWork, dont le nom était autrefois presque synonyme de cotravail, a vu sa valorisation de 47 milliards de dollars s'évaporer lorsqu'elle s'est placée sous la protection du chapitre 11 à la fin de 2023 [bbc.com](#). Regus (qui relève de la société mère IWG), pionnière des bureaux flexibles depuis les années 1990, a elle aussi dû se restructurer en plaçant bon nombre de ses filiales sous la protection de la loi sur les faillites pendant la pandémie de COVID-19 [allwork.space](#). Ces effondrements ont suscité une remise en question : **le cotravail pouvait-il survivre sans ses géants, et à quoi ressemblerait la prochaine génération d'espaces de travail partagés?**

Loin d'annoncer la fin du cotravail, la chute de WeWork et de Regus est devenue un tournant. Partout dans le monde, et dans des villes comme Montréal, le concept d'espace de travail partagé connaît un nouvel élan, mais avec des modèles plus viables. La demande d'environnements de travail flexibles et collectifs continue de croître discrètement, mais régulièrement, portée par l'essor du télétravail et du travail hybride [bbc.com](#). Les exploitants locaux de Montréal ont fait preuve d'une résilience et d'une capacité d'adaptation remarquables, trouvant des occasions dans le vide laissé par le retrait des acteurs mondiaux. Ce rapport examine en détail l'état du secteur du cotravail en 2025, après les déboires de WeWork et de Regus, en portant une attention particulière à Montréal. Nous examinerons la portée historique de l'ascension et de la chute de ces entreprises, les tendances et les modèles d'affaires émergents, la réaction du milieu montréalais du cotravail, l'influence du marché immobilier, le sentiment des investisseurs, le soutien gouvernemental et les perspectives d'avenir du cotravail, à l'échelle locale comme mondiale.

WeWork et Regus : une histoire d'ascension et de chute

L'ascension fulgurante et l'effondrement de WeWork : Fondée en 2010, WeWork a grandi à un rythme effréné, exploitant à un moment donné 777 emplacements dans 39 pays [cbre.ca](#). Ses espaces élégants et sa vision audacieuse du « workspace as a service » ont contribué à populariser le cotravail auprès des jeunes entreprises, des travailleurs autonomes et même des grandes entreprises. À la fin des années 2010, WeWork était devenue presque synonyme de cotravail — un peu comme « Google » pour la recherche — et sa marque évoquait à elle seule une culture de bureau branchée et collaborative [bbc.com](#). Cependant, la croissance de WeWork reposait sur un modèle non viable. L'entreprise a accumulé près de **19 milliards de dollars de dettes** pour signer des baux à long terme dans des immeubles de bureaux, dans l'espoir de tirer profit de la sous-location à ses membres [bbc.com](#). Cette stratégie — s'engager dans de nombreux baux de 10 à 15 ans tout en louant des postes de travail selon des modalités flexibles — maximisait les gains en période de prospérité, mais créait un risque énorme. Lorsque le premier appel public à l'épargne très attendu de WeWork a échoué en 2019, sur fond de préoccupations concernant ses finances et sa gouvernance, la situation de l'entreprise a commencé à se détériorer. Le coup de grâce est venu avec la pandémie de COVID-19 : les revenus d'adhésion ont chuté à mesure que les bureaux se vidaient, laissant WeWork incapable de couvrir

ses lourdes obligations locatives [bbc.com](https://www.bbc.com). En novembre 2023, WeWork s'est placée sous la protection de la loi sur les faillites, sa valorisation passant de 47 milliards de dollars à moins de 50 millions de dollars [bbc.com](https://www.bbc.com). Cet effondrement spectaculaire a été raconté dans des livres, des films et une minisérie télévisée (« WeCrashed ») : une mise en garde contre l'engouement pour les jeunes entreprises qui dépasse les réalités d'affaires [techcrunch.com](https://www.techcrunch.com).

Regus (IWG) — Les défis d'un acteur chevronné : Regus, en revanche, était un acteur chevronné fondé en 1989, qui exploitait des bureaux avec services et des centres d'affaires traditionnels bien avant que le « cotravail » ne devienne un mot à la mode. Dans les années 2010, Regus (sous sa société mère IWG — International Workplace Group) avait constitué un réseau mondial de marques de bureaux flexibles comprenant Regus, Spaces, HQ et d'autres. Elle avait traversé des crises antérieures (y compris une faillite sous le régime du chapitre 11 aux États-Unis au début des années 2000) et était rentable dans de nombreux marchés. Pourtant, la pandémie s'est révélée extrêmement difficile même pour cette entreprise bien établie. En 2020, IWG a été contrainte de **placer 97 de ses filiales américaines sous la protection du chapitre 11** — dont bon nombre étaient liées à Regus et à sa marque sœur Spaces — pour obtenir un « breathing spell » lui permettant de renégocier des baux coûteux alors que les clients annulaient massivement leurs locations [allwork.space](https://www.allwork.space). Des dizaines d'emplacements Regus (dont six à New York) ont été placés sous la protection de la loi sur les faillites pour être restructurés, montrant que même l'exploitant de bureaux flexibles le plus éprouvé n'était pas à l'abri des chocs systémiques. Mark Dixon, chef de la direction d'IWG, a souligné que les bureaux resteraient nécessaires après la COVID, mais que les besoins en espaces flexibles et en main-d'œuvre répartie seraient plus grands, réaffirmant essentiellement la pertinence du cotravail à long terme alors même que son entreprise réduisait ses activités [allwork.space](https://www.allwork.space).

L'effet sur l'état d'esprit du secteur : Les difficultés simultanées de WeWork et de Regus au tournant de la décennie ont eu de profondes répercussions psychologiques et financières sur le secteur du cotravail. La chute très médiatisée de WeWork, en particulier, a amené bien des gens à se demander si le concept même du cotravail était fondamentalement défaillant. Après tout, si le fournisseur le plus important et le plus en vogue n'arrivait pas à le faire fonctionner, l'idée entière des espaces de travail partagés allait-elle s'effondrer? L'enthousiasme des investisseurs pour les jeunes entreprises de cotravail s'est considérablement refroidi à la suite du fiasco de WeWork. Les propriétaires immobiliers sont eux aussi devenus méfiants; plusieurs avaient subi des pertes sur des ententes locatives généreuses avec WeWork, soudainement devenues des actifs en difficulté. À Montréal comme ailleurs, l'annonce de la faillite de WeWork à la fin de 2023 a amené certains à se demander si **la bulle du cotravail avait éclaté et si le concept pouvait survivre** [cbre.ca](https://www.cbre.ca). Cependant, comme nous le verrons, la déchéance de ces géants n'a pas signifié la mort du secteur : elle a plutôt souligné la nécessité d'adopter de nouvelles approches plus judicieuses.

Le paysage du secteur après les faillites : répercussions et occasions

Malgré la tourmente, le cotravail en 2025 est loin d'être mort : selon de nombreux indicateurs, il est même florissant, quoique sous des formes différentes. **Les experts soulignent que la chute de WeWork était attribuable à son modèle d'affaires, et non à un manque de demande pour le cotravail** [bbc.com](https://www.bbc.com). L'intérêt pour des espaces de travail flexibles et collaboratifs demeure fort, surtout à mesure que les entreprises et les

travailleurs s'adaptent aux nouvelles normes du travail hybride. L'effondrement de WeWork et la restructuration de Regus ont donc eu des répercussions sur le secteur, mais ont aussi **créé des occasions pour d'autres acteurs** de prendre le relais et d'innover [bbc.com](https://www.bbc.com). Plusieurs effets et occasions clés se sont dessinés :

- Décentralisation et diversité des acteurs** : Avec le retrait de WeWork (qui a commencé à fermer de nombreux emplacements dans le monde en 2024 [bbc.com](https://www.bbc.com)) et la réduction des activités de Regus dans certains marchés, un vide s'est créé que **les petits exploitants et les nouveaux venus** s'empressent de combler. Aucune entreprise ne domine désormais l'imaginaire collectif comme WeWork le faisait autrefois. Ce sont plutôt des milliers d'espaces de cotravail indépendants, de chaînes locales et de fournisseurs spécialisés qui portent collectivement le flambeau. En Amérique du Nord seulement, le nombre d'espaces de cotravail continue de grimper : les États-Unis comptaient environ 7 700 emplacements à la fin de 2024, une hausse modeste malgré le repli des grandes chaînes [archieapp.co](https://www.archieapp.co). Cela laisse entrevoir une demande de base résiliente dont les petits acteurs tirent parti.
- Des modèles d'affaires renouvelés** : Les échecs des acteurs de longue date ont accéléré la transition vers des **modèles d'affaires plus viables** pour le cotravail. La pratique de WeWork consistant à signer des baux à long terme assortis de lourdes obligations est de plus en plus considérée comme une mise en garde. De nombreux exploitants prospères privilégient maintenant les *ententes de gestion ou les partenariats avec les propriétaires immobiliers*, dans le cadre desquels ils exploitent un espace au nom du propriétaire de l'immeuble en échange d'un partage des bénéfices ou de frais de service [bbc.com](https://www.bbc.com). Ce modèle peu exigeant en actifs limite les risques : l'exploitant n'assume pas tout le poids du loyer pendant les ralentissements, et le propriétaire profite de son expertise pour attirer des locataires. Industrious, une entreprise de cotravail américaine, a adopté très tôt cette approche de partenariat, évitant la course aux locations fortement capitalistique qui a coulé WeWork [techcrunch.com](https://www.techcrunch.com). La viabilité de ce modèle a été confirmée lorsque la société immobilière mondiale **CBRE a acquis Industrious en 2025 sur la base d'une valorisation de 800 millions de dollars**, témoignant de sa confiance dans la rentabilité possible du cotravail lorsqu'on s'y prend autrement [techcrunch.com](https://www.techcrunch.com). Comme le soulignait une analyse de TechCrunch, *"the concept of co-working isn't a bad idea for a business, even if the biggest player's spectacular nose-dive was the subject of a TV series"* [techcrunch.com](https://www.techcrunch.com).
- La priorité à la rentabilité plutôt qu'à la croissance** : À la suite de ces faillites, les entreprises de cotravail sont passées d'une logique axée exclusivement sur la croissance à une approche équilibrée qui accorde une place à la rentabilité. WeWork elle-même, sous une nouvelle direction après sa faillite, a réduit considérablement ses coûts, renégocié ses baux partout dans le monde et même **quitté des emplacements non rentables (libérant 60 000 pi² d'espace à Montréal seulement) pour stabiliser ses finances** [cbre.ca](https://www.cbre.ca). IWG/Regus, plutôt que d'ouvrir de nouveaux centres à même son propre bilan, **a annoncé un modèle apparenté à la franchise**, invitant des investisseurs à financer de nouveaux emplacements pendant qu'IWG en assure l'exploitation comme fournisseur de services [cbre.ca](https://www.cbre.ca). Ce modèle rappelle le fonctionnement courant des hôtels et réduit l'exposition financière. L'accent est désormais mis sur la stabilité des revenus et des taux d'occupation, plutôt que sur une expansion fulgurante à tout prix. Le secteur connaît donc une croissance plus lente, mais plus régulière, avec le souci d'éviter les erreurs du passé.

- **La collaboration dans le secteur** : Fait intéressant, l'ère qui a suivi les déboires de WeWork a favorisé *une collaboration accrue* entre les fournisseurs de cotravail, alors qu'auparavant, chacun cherchait à dominer les marchés. Libérés de l'ombre de WeWork, de nombreux espaces indépendants nouent des alliances pour étendre leur portée. Par exemple, **WeWork elle-même a lancé un « Coworking Partner Network » en 2024**, s'associant à des exploitants régionaux comme Vast Coworking Group pour permettre aux membres d'accéder aux emplacements des partenaires commercialsearch.com. Cela ressemble à une alliance de compagnies aériennes appliquée au cotravail : un utilisateur peut avoir un espace d'attache tout en bénéficiant de privilèges réciproques dans un réseau d'espaces partenaires. De petits exploitants canadiens ont fait de même : ClickSpace (Montréal), Lauft, Werklab et Cowork Halifax se sont récemment associés pour former un réseau de 11 espaces de travail flexibles à Montréal, Toronto, Vancouver et Halifax cbre.ca. En **tirant parti des forces et de la couverture géographique de chacun**, les entreprises de cotravail peuvent offrir davantage de choix à leurs membres sans engager des capitaux considérables, témoignant d'un nouvel esprit de coopération dans le secteur commercialsearch.com. Cette approche collaborative répond directement à la prise de conscience qu'aucune entreprise n'a besoin de posséder tous les espaces de travail, ni ne devrait le faire : l'interopérabilité et les alliances peuvent plutôt créer un riche écosystème de bureaux partagés.

En somme, le secteur qui émerge en 2025 a gagné en maturité et en sagesse. Le modèle du cotravail n'a pas été abandonné : il est plutôt en train d'être remanié. Les besoins à l'origine du cotravail (flexibilité, communauté, espaces à court terme pour les équipes) n'ont fait que croître après la pandémie. Comme le formulait une analyse de la BBC, *“as WeWork fades, the need and desire for coworking will remain – and other players stand poised to seize the opportunity.”* bbc.com. Cette dynamique n'est nulle part plus évidente que dans des marchés locaux comme Montréal, où les grands titres mondiaux se heurtent aux réalités du terrain.

L'évolution et la résilience du cotravail à Montréal

Montréal offre un exemple convaincant de la façon dont un milieu local du cotravail peut traverser les tempêtes mondiales. **Même lorsque les manchettes ailleurs annonçaient la “death of the office,” le secteur montréalais des espaces de travail flexibles continuait d'évoluer et présente, en fait, de belles perspectives d'avenir** cbre.ca. La combinaison propre à la ville d'un milieu dynamique de jeunes entreprises technologiques, d'un immobilier relativement abordable (comparativement à Toronto ou à Vancouver) et d'une culture favorable à l'entrepreneuriat a permis au cotravail de s'enraciner durablement. Voici comment les exploitants et le marché montréalais se sont adaptés :

1. Une exposition limitée aux retombées de la chute de WeWork : WeWork était bien présente à Montréal, notamment avec un grand espace occupant plusieurs étages au 1010, rue Sainte-Catherine Ouest, et un autre à Place Ville Marie. Cependant, Montréal n'a jamais été aussi saturée d'emplacements WeWork que certaines grandes villes. Lorsque WeWork a déclaré faillite, puis **réduit sa présence à Montréal (en abandonnant deux de ses étages, soit environ 60 000 pi²) à la fin de 2023** cbre.ca, cela a certainement fait des vagues sur le marché local, sans toutefois laisser des dizaines d'emplacements vides dans son sillage, comme à New York ou à Londres. En fait, WeWork a continué d'exploiter (dans le cadre de sa restructuration) son espace montréalais restant et a même **conclu de nouvelles ententes en 2024**, notamment pour fournir des bureaux

à une agence de recrutement et à une société mondiale d'investissement employant plus de 100 personnes [cbre.ca](#). Cela indique que la marque WeWork, bien qu'affaiblie, conservait suffisamment d'attrait pour attirer des clients importants à Montréal, et que la demande était présente si les prix et les modalités convenaient. Sa rivale IWG/Regus a également maintenu une présence à Montréal par l'entremise de ses centres Regus et Spaces. Plutôt que de fermer des emplacements, IWG a même *pris de l'expansion* à la fin de 2024 en ouvrant un nouveau Spaces (environ 65 000 pi²) sur la rue du Square-Victoria selon un modèle de partenariat [cbre.ca](#). À Montréal, le repli des géants a été géré de manière à ne pas dévaster l'offre locale : il a plutôt créé des conditions de concurrence plus équitables pour les autres exploitants.

2. L'essor des exploitants locaux et spécialisés : L'écosystème montréalais du cotravail a toujours compté de solides acteurs locaux et des espaces spécialisés axés sur la communauté. Ces exploitants ont démontré leur résilience pendant la pandémie et les turbulences entourant WeWork. Par exemple, **iQ Offices**, une entreprise canadienne de cotravail haut de gamme, exploite un espace de prestige à Montréal et a réussi à attirer des entreprises utilisatrices (Plusgrade, une entreprise technologique, a occupé temporairement des locaux chez iQ Offices en attendant son nouveau siège social [cbre.ca](#)). Des espaces de caractère comme *Crew Collective & Café* — un magnifique café de cotravail aménagé dans un édifice bancaire historique — et *Halte 24-7*, sur le Plateau, ont continué de servir les travailleurs autonomes et les télétravailleurs pendant que les chaînes mondiales marquaient une pause. Montréal accueille aussi des **projets de cotravail coopératifs et communautaires**; *Temps Libre Mile-End*, par exemple, est un espace de travail coopératif qui offre aux créateurs et aux militants une atmosphère accessible, loin de celle des grandes entreprises. Ces espaces issus du milieu cultivent la fidélité et ont des coûts d'exploitation plus faibles, ce qui les aide à traverser les périodes difficiles. Montréal a aussi vu émerger des espaces de travail spécialisés adaptés à des secteurs ou à des besoins particuliers : par exemple, des *laboratoires de cotravail pour les développeurs de jeux* destinés à l'important secteur du jeu vidéo de la ville, ainsi que des formules hybrides combinant atelier d'art et cotravail pour les créatifs. Cette diversification faisait en sorte que l'offre montréalaise de cotravail n'était ni monolithique ni trop dépendante d'une seule entreprise. Lorsque la situation s'est retournée, plusieurs de ces acteurs locaux ont même absorbé une partie de la demande des clients de WeWork ou de Regus privés de leurs locaux. Comme l'a observé Nari Aznavour, spécialiste de la location de bureaux à Montréal : *“the sector's whole modus operandi has always been change, flexibility and adaptability”* [cbre.ca](#), une description à laquelle les exploitants montréalais de cotravail ont certainement fait honneur.

3. L'adaptation aux nouvelles habitudes de travail : Les entreprises et les travailleurs montréalais ont adopté le travail hybride, et les fournisseurs locaux de cotravail se sont repositionnés pour répondre à cette tendance. Même lorsque certains bureaux traditionnels réduisaient leur superficie, les espaces de cotravail trouvaient des occasions. Par exemple, **les entreprises qui réduisaient leurs locaux permanents ont commencé à utiliser le cotravail pour des équipes satellites ou comme espace temporaire pour des projets** [bbc.com](#). Les centres montréalais de cotravail ont signalé une hausse des adhésions d'entreprises de taille moyenne qui avaient renoncé à un bail de bureau fixe, mais avaient encore besoin d'un point d'ancrage physique quelques jours par semaine. Le cotravail est aussi devenu une solution pour les nombreux télétravailleurs de la ville qui souhaitaient collaborer à l'occasion en personne. Plusieurs pôles montréalais de cotravail ont commencé à offrir des **forfaits d'adhésion plus flexibles**, comme des formules à temps partiel ou des laissez-passer de 10 jours, pour accueillir les travailleurs qui ne viendraient que deux fois par semaine. Cela correspond aux tendances mondiales : dans un sondage de WeWork, 59 % des entreprises ont indiqué

prévoir prendre de l'expansion au moyen de bureaux flexibles plutôt que de bureaux traditionnels [commercialsearch.com](#), et l'expérience montréalaise reflète cette statistique. Les exploitants montréalais ont également misé sur **l'accueil et la dimension communautaire** du cotravail, reconnaissant que, pour inciter les gens à quitter leur bureau à domicile, un espace doit offrir plus qu'un poste de travail : il doit offrir un sentiment d'appartenance, des activités de réseautage et des commodités. De nombreux espaces montréalais organisent des déjeuners hebdomadaires, des rencontres technologiques ou des activités de bien-être (cours de yoga, etc.) afin de créer un tissu social qui les distingue d'un bureau ordinaire. Cette approche centrée sur la communauté s'est révélée efficace pour fidéliser les membres et en attirer de nouveaux qui cherchent plus qu'un simple bureau et une connexion Wi-Fi.

4. Les partenariats avec les propriétaires et les espaces éphémères : Une évolution intéressante à Montréal après 2020 a été la volonté des **propriétaires immobiliers de s'associer à des exploitants de cotravail ou de créer leur propre offre d'espaces flexibles**. Avec un taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville oscillant autour de 15–20 % en 2024 (le taux global d'inoccupation des bureaux du Grand Montréal était d'environ 19,1 % au T4 de 2024 [cresa.com](#)), les propriétaires d'immeubles avaient des raisons de faire preuve de créativité. Certains propriétaires de bureaux de catégorie B aux taux d'inoccupation élevés ont invité des entreprises de cotravail à occuper une partie de leurs locaux à des conditions très avantageuses, voyant les espaces flexibles comme un service susceptible d'attirer d'autres locataires. D'autres ont lancé des suites aménagées d'avance — de petits bureaux prêts à occuper assortis de modalités de location flexibles —, reproduisant essentiellement le cotravail dans leurs immeubles. Il en résulte un marché des bureaux plus fluide : les baux traditionnels sont plus courts et plus négociables, et le cotravail fait partie intégrante des discussions sur la location. À Montréal, **les locataires à la recherche de locaux examinent désormais souvent en parallèle une sous-location directe et une option de cotravail** [cbre.ca](#). Cela oblige les fournisseurs de cotravail à rester vigilants : ils doivent offrir un service et une commodité supérieurs pour justifier leurs coûts plus élevés que ceux d'une sous-location. Les exploitants montréalais ont relevé ce défi en soulignant la commodité d'une solution clé en main (ameublement, installation informatique, réception, etc.) et **le caractère « élastique » du cotravail : la possibilité pour une entreprise d'augmenter ou de réduire rapidement son espace** [cbre.ca](#). Dans un cas, une firme montréalaise de services-conseils technologiques a comparé une sous-location à court terme à une entente de cotravail et a choisi la solution Regus pour sa flexibilité et ses services intégrés, malgré un prix plus élevé [cbre.ca](#) [cbre.ca](#). Cela indique que le cotravail peut être très concurrentiel lorsque les clients accordent de l'importance à l'agilité et au service, comme le font de nombreuses entreprises montréalaises en cette période d'incertitude.

5. L'optimisme et la croissance à l'horizon : À la fin de 2024, les gens du secteur étaient particulièrement optimistes quant à la trajectoire du cotravail à Montréal. L'équipe de CBRE spécialisée dans les bureaux à Montréal soulignait que *“the sector has evolved and has a particularly bright future”* dans la ville [cbre.ca](#). Des ententes se concluaient partout à Montréal pour de nouveaux emplacements de cotravail et des agrandissements. Fait notable, de plus petites régions québécoises proches de Montréal ont également manifesté de l'intérêt : **les marchés tertiaires, comme les villes de banlieue, représentent une occasion encore inexploitée**, puisque les employés cherchent des options de travail plus près de chez eux [cbre.ca](#). Certains entrepreneurs montréalais envisagent d'ouvrir des pôles de cotravail sur la Rive-Sud, sur la Rive-Nord et dans d'autres banlieues, conscients que les télétravailleurs de ces secteurs accueilleraient favorablement une solution locale plutôt que de se rendre au centre-ville ou de travailler à la table de cuisine.

La combinaison de populations urbaines et suburbaines de Montréal pourrait donner naissance à un réseau de sites de cotravail reliés dans la région métropolitaine, faisant écho au modèle de travail organisé autour d'un centre et de pôles satellites. De plus, la culture bilingue et cosmopolite de la ville attire les nomades numériques et les professionnels en déplacement, un autre segment de demande auquel les espaces de cotravail locaux répondent. En offrant des laissez-passer journaliers et en acceptant des adhésions à des réseaux mondiaux de cotravail (par des alliances comme Coworker.com ou le réseau de WeWork), les espaces montréalais s'intègrent aux flux internationaux de télétravailleurs. Tous ces facteurs contribuent au sentiment que Montréal a traversé le pire de la tempête et se trouve maintenant en position d'innover et de développer son paysage du cotravail de façon responsable.

Les tendances et les modèles émergents du cotravail en 2025

En 2025, le secteur mondial du cotravail se réinvente avec de nouvelles tendances et de nouveaux modèles d'exploitation. À la suite des difficultés de WeWork et de Regus, les entrepreneurs comme les clients ont une idée plus claire de ce qui fonctionne et de ce qui ne fonctionne pas dans le cotravail. Plusieurs tendances clés définissent le paysage du cotravail en 2025, et nombre d'entre elles sont également visibles à Montréal :

Les espaces spécialisés et axés sur la communauté

Une tendance marquante est **l'essor des espaces de cotravail spécialisés**, qui s'adressent à des secteurs, à des professions ou à des groupes d'intérêt précis. Plutôt que d'adopter une approche uniforme à la WeWork, de nombreux nouveaux espaces choisissent délibérément de se spécialiser. On trouve, par exemple, des pôles de cotravail destinés aux **jeunes entreprises de technologies médicales, aux créateurs de mode, aux auteurs ou aux entreprises de technologies climatiques**, qui offrent un environnement adapté favorisant le réseautage dans un domaine donné [allwork.space](#). En réunissant des professionnels aux affinités communes, ces espaces spécialisés créent des communautés tissées serrées et des ressources ciblées (par exemple, des laboratoires de prototypage pour les jeunes entreprises qui développent des produits physiques, ou des salles de montage pour les créateurs multimédias). Montréal, avec son milieu créatif et technologique diversifié, a directement vécu cette tendance : pensons aux *laboratoires de cotravail pour les développeurs de jeux* soutenus par l'industrie du jeu de la ville, ou aux *espaces de travail de collectifs d'artistes* dans des quartiers comme le Mile End. Ces environnements spécialisés offrent ce qu'un bureau de cotravail généraliste ne peut pas offrir : une camaraderie propre au secteur et des occasions de collaboration susceptibles de stimuler l'innovation.

La spécialisation s'accompagne d'un regain d'attention envers **la communauté et l'accueil** dans le cotravail. Si l'essor du cotravail dans les années 2010 misait sur les décors originaux et les tables de ping-pong, celui de 2025 mise sur des expériences authentiques centrées sur les gens. Les exploitants reconnaissent maintenant que *l'expérience des membres détermine la réussite* [allwork.space](#). Cela signifie aller au-delà d'un simple poste de travail : les meilleurs espaces de cotravail proposent des activités sociales, des ateliers de formation et des services de bien-être soigneusement choisis. Plusieurs ont des responsables de communauté qui s'emploient à créer des liens entre les membres, selon un modèle d'accueil qui ressemble davantage à celui des hôtels ou des clubs. Comme le souligne Liz Elam, experte du secteur, "hospitality is no longer a buzzword — it's the backbone of coworking" [allwork.space](#). Certains espaces s'inspirent même des hôtels-boutiques, avec des services dignes d'une conciergerie, du café de qualité supérieure, des comptoirs de collations et des

salons aménagés avec soin. L'objectif est de donner aux membres un sentiment d'appartenance et de fierté qu'un bureau à domicile ou un étage impersonnel d'entreprise ne peut égaler. À Montréal, plusieurs lieux de cotravail font aussi office d'espaces culturels, en accueillant par exemple des expositions d'art ou des rencontres locales, ce qui les ancre dans la communauté. Cette philosophie communautaire a également mené à des structures d'affaires alternatives, comme des coopératives (par exemple, Temps Libre à Montréal), où les membres ont leur mot à dire dans la gestion de l'espace, ou des pôles technologiques sans but lucratif soutenus par les gouvernements et les universités (comme la Maison Notman à Montréal, historiquement financée par des partenariats public-privé). Ces modèles accordent la priorité à la mission et aux retombées communautaires, tout en tenant compte du profit.

Le travail hybride et l'adoption par les entreprises

Une autre grande tendance en 2025 est l'intégration poussée du cotravail dans les **stratégies de travail hybride des entreprises**. Avant la pandémie, le cotravail était surtout utilisé par les travailleurs autonomes, les jeunes entreprises ou, à l'occasion, comme bureaux satellites de grandes sociétés. Il est maintenant devenu courant dans les grandes organisations. Les entreprises de toutes tailles ont adopté le travail hybride et le télétravail, mais elles ont encore besoin à l'occasion de locaux, que ce soit pour la collaboration en équipe, les rencontres avec les clients ou pour offrir aux employés une solution de rechange au travail à domicile. Plutôt que de conserver de grands bureaux permanents, beaucoup choisissent **d'ajuster leur superficie immobilière à leurs besoins et d'utiliser des espaces flexibles au besoin** commercialsearch.com. Un récent sondage de WeWork a révélé que **59 % des entreprises prévoient utiliser des solutions de bureaux flexibles pour augmenter leur espace de travail au cours des deux prochaines années**, plutôt que de s'engager dans de nouveaux baux à long terme commercialsearch.com. Plus frappant encore, 95 % des entreprises entièrement en télétravail qui envisagent d'ajouter des bureaux privilégient les options flexibles commercialsearch.com. Ces statistiques illustrent une transformation profonde : les espaces de travail flexibles ne sont plus une idée marginale, mais un élément central de la planification immobilière des entreprises.

L'effet de cette tendance est visible dans les espaces de cotravail du monde entier. **La demande des grandes entreprises clientes est en plein essor**, ce qui pousse les exploitants à accueillir des équipes plus nombreuses et à répondre à des exigences plus rigoureuses. Il n'est plus rare qu'un centre de cotravail accueille une équipe de 50–100 employés d'une seule société, ce qui était auparavant inhabituel. À Montréal, comme nous l'avons indiqué, des ententes ont été conclues pour des suites de cotravail destinées à accueillir 100+ employés d'entreprises technologiques et financières cbre.ca. Pour servir ces clients, les fournisseurs de cotravail diversifient leurs types d'espaces. On accorde davantage d'importance aux **bureaux privés et aux suites pour équipes**, aux côtés des zones ouvertes de postes non attribués, combinant essentiellement les bureaux avec services et le cotravail traditionnel. Le débat sur la répartition des espaces — à savoir s'il vaut mieux des postes à aire ouverte ou des bureaux fermés — s'est résolu en faveur de *l'offre des deux*; la bonne combinaison “depends on the city and client base”, et la flexibilité est essentielle allwork.space. Par exemple, un pôle montréalais de cotravail pourrait consacrer un étage au cotravail à aire ouverte et un autre à des bureaux privés à louer, afin de pouvoir répondre à une diversité de besoins.

Une autre adaptation au travail hybride est la volonté d'offrir des installations perfectionnées qui soutiennent la collaboration. Comme de nombreuses entreprises réunissent leurs employés quelques jours par semaine, ces journées au bureau doivent être utiles. Ainsi, **les salles de réunion équipées de systèmes de visioconférence haut de gamme, les salons de remue-méninges, les espaces événementiels et même les petites cabines téléphoniques insonorisées pour les appels privés sont très recherchés** commercialsearch.com. Les exploitants de cotravail reconfigurent leurs aménagements pour ajouter ces éléments. Ils répondent essentiellement à la question suivante : si les gens peuvent travailler n'importe où, *comment les inciter à travailler ici*? La réponse consiste à offrir un environnement optimisé pour ce qui peut manquer au télétravail : les interactions en personne, la cohésion d'équipe et la collaboration spontanée. Luke Robinson, vice-président de WeWork, a souligné qu'avec l'augmentation du nombre de jours de présence au bureau dans les entreprises, les fournisseurs doivent offrir "an ample variety of workspaces that can accommodate employees up to five days a week," en mettant l'accent sur les espaces de collaboration et une technologie robuste commercialsearch.com. En pratique, cela peut signifier qu'un centre de cotravail accueille les réunions hebdomadaires de tout le personnel d'une entreprise aux équipes dispersées dans une grande salle événementielle, tout en offrant à ses employés des postes tranquilles les autres jours. Le cotravail devient l'infrastructure physique des modalités de travail hybride.

Les partenariats, les alliances et les nouveaux modèles d'affaires

La dimension commerciale du cotravail a considérablement évolué en 2025. Nous avons évoqué la transition vers des **modèles de partenariat** (ententes de gestion et franchises) qui remplacent le modèle reposant uniquement sur la location. La stratégie d'IWG illustre cette tendance : plutôt que de louer elle-même chaque nouvel emplacement, IWG **s'associe maintenant souvent à des investisseurs qui financent l'aménagement des locaux, tandis qu'elle les exploite en échange de frais ou d'une part des bénéfices** cbre.ca. C'était le cas du nouveau Spaces à Montréal, et cela se produit aussi à l'échelle mondiale. Il en résulte une expansion qui exige moins d'actifs : IWG a ajouté près de **900 nouveaux emplacements dans le monde en 2024** sous ses différentes marques (Regus, Spaces, HQ, etc.), en grande partie grâce à ces partenariats, en se concentrant particulièrement sur les marchés de banlieue commercialsearch.com. L'approche de type franchise répartit les risques et les besoins en capitaux, permettant une croissance plus rapide même lorsque les capitaux se font rares.

Parallèlement, **les alliances et les réseaux** estompent les frontières entre fournisseurs. Comme nous l'avons mentionné, le Partner Network de WeWork et les alliances régionales créent des systèmes interopérables. Un membre d'une marque de cotravail peut accéder aux emplacements d'une autre marque grâce à ces partenariats. C'est avantageux pour les membres (un plus grand choix de lieux de travail) et pour les exploitants (leur offre devient plus attrayante sans qu'ils possèdent davantage d'immobilier). Jason Anderson, président de Vast Coworking Group (qui s'est associé à WeWork), a comparé cela à l'alliance aérienne Oneworld : plusieurs entreprises se coordonnent pour servir les clients sans rupture d'une région à l'autre commercialsearch.com. Au Canada, l'alliance de ClickSpace, Lauft, Werklab et Cowork Halifax repose sur un concept semblable, permettant à un voyageur d'utiliser un seul laissez-passer dans plusieurs villes cbre.ca. On peut s'attendre à ce que ces réseaux prennent de l'expansion, menant peut-être à une situation où les

adhésions au cotravail deviennent presque comme les abonnements aux centres d'entraînement : utilisables dans plusieurs emplacements exploités par différentes marques. Cet esprit de collaboration marque une évolution notable par rapport à la mentalité de conquête concurrentielle de l'ère WeWork.

Un autre nouveau modèle est **le cotravail organisé autour d'un centre et de pôles satellites, ou cotravail distribué**, dans lequel un seul exploitant offre plusieurs petits emplacements plutôt qu'un grand établissement phare. Au lieu d'un immense établissement au centre-ville, un exploitant peut gérer un réseau d'espaces de caractère dans une région, répondant à la tendance du travail près de chez soi. Par exemple, un exploitant montréalais pourrait avoir un espace au centre-ville, un autre à Laval et un autre sur la Rive-Sud, offrant aux membres la possibilité de travailler à l'emplacement le plus proche d'eux un jour donné. Cette approche correspond à l'idée que les espaces de travail doivent être pratiques et intégrés aux communautés, réduisant les temps de déplacement et favorisant la conciliation travail-vie personnelle.

L'intégration technologique fait aussi partie des nouveaux modèles d'affaires. L'utilisation d'applications pour réserver des postes de travail ou des salles de réunion, de l'IA pour gérer l'utilisation des espaces et d'analyses de données pour adapter les services devient la norme. Les exploitants analysent les habitudes d'utilisation pour ajuster les effectifs et les services : par exemple, si le mardi est la journée la plus fréquentée dans un monde hybride, des activités communautaires supplémentaires peuvent être prévues ce jour-là pour maximiser la participation. Certains espaces expérimentent même des modèles d'accès 24/7 et une exploitation sans personnel sur place, grâce à des serrures numériques et au soutien à distance, combinant ainsi le cotravail avec la flexibilité à la demande d'un « bureau infonuagique ».

Dans l'ensemble, le secteur du cotravail en 2025 se définit par **la flexibilité, la capacité de changer d'échelle et les solutions centrées sur le client** commercialsearch.com. Les fournisseurs sont plus ouverts que jamais à réinventer leurs modèles — que ce soit par la collaboration, les franchises ou la technologie — pour répondre à l'évolution du marché. Le fil conducteur est l'importance accordée à l'agilité et à la réactivité, après avoir appris que la rigidité peut être fatale dans un monde qui change rapidement.

Pour résumer cette évolution, voici une comparaison entre l'« ancien » modèle de cotravail, illustré par WeWork/Regus avant 2020, et le « nouveau » modèle qui émerge après 2023 :

Anciens et nouveaux modèles d'affaires du cotravail

Aspect	Ancien modèle (ère WeWork/Regus)	Nouveau modèle (après 2023)
Priorité en matière de croissance	Expansion fulgurante, priorité à la part de marché plutôt qu'au profit techcrunch.com .	Croissance mesurée, priorité aux bénéfices durables et à l'occupation techcrunch.com .
Stratégie immobilière	Baux à long terme dans des emplacements de prestige (risque élevé pour les capitaux) bbc.com .	Ententes de partenariat avec les propriétaires ou franchises (peu exigeantes en actifs) bbc.com cbre.ca .
Capitaux et investissement	Financés par le capital de risque; dépenses élevées pour les aménagements et les incitatifs.	Financement diversifié : investisseurs immobiliers, franchises ou soutien d'entreprises (par exemple, l'acquisition par CBRE) techcrunch.com . Accent sur le contrôle des coûts.

Aspect	Ancien modèle (ère WeWork/Regus)	Nouveau modèle (après 2023)
Marché cible	Jeunes entreprises, travailleurs autonomes; tentative ultérieure d'attirer les grandes entreprises, mais le modèle n'était pas conçu pour elles au départ.	Clientèle diversifiée : travailleurs autonomes et grandes entreprises utilisant les espaces flexibles pour des équipes hybrides bbc.com . Offre adaptée, du poste individuel à la suite pour une équipe de 100 personnes.
Communauté et services	Communauté mise de l'avant, mais l'échelle rendait souvent l'expérience impersonnelle; commodités génériques (bière en fût, ping-pong).	Approche centrée sur la communauté et l'accueil allwork.space . Activités choisies avec soin, programmes de bien-être, service personnalisé. Commodités adaptées au bien-être et au réseautage des membres.
Résilience de l'entreprise	Grande sensibilité aux cycles économiques; coûts fixes rendant les ralentissements dévastateurs (par exemple, les obligations locatives de WeWork) bbc.com .	Plus grande résilience : structures de coûts variables, capacité de réduire les activités pendant les ralentissements, sources de revenus diversifiées (bureaux virtuels, accueil d'événements, etc.) commercialsearch.com .
Approche du réseau	Réseau propriétaire : uniquement ses propres emplacements, peu de coopération avec les concurrents.	Réseaux et alliances collaboratifs (accès à plusieurs marques) commercialsearch.com . Intégration avec d'autres plateformes pour accroître la portée.

Tableau : Comparaison des modèles d'affaires traditionnels du cotravail et des modèles de la nouvelle ère axés sur la flexibilité et la viabilité.

L'influence du marché immobilier à Montréal

La santé du cotravail dans toute ville est étroitement liée à celle du marché immobilier dans son ensemble. À Montréal, plusieurs facteurs du marché local en 2025 façonnent la trajectoire du secteur du cotravail :

- Un taux élevé d'inoccupation des bureaux et un marché favorable aux locataires :** Comme beaucoup de villes, Montréal a connu une hausse marquée du taux d'inoccupation des bureaux en raison du passage au télétravail entraîné par la pandémie. À la fin de 2024, le taux global d'inoccupation des bureaux dans le Grand Montréal oscillait autour de **19 %** (les bureaux de catégorie B affichant un taux supérieur à 22 %) [cresa.com](#). Les tours de catégorie A du centre-ville s'en tiraient mieux (taux d'inoccupation inférieur à dix pour cent [cresa.com](#)), mais la surabondance de locaux ailleurs a créé un *marché favorable aux locataires*. Cette grande disponibilité a un double effet sur le cotravail. D'une part, elle donne aux exploitants l'occasion d'obtenir des baux ou des locaux d'expansion à des conditions avantageuses : les propriétaires sont plus disposés à négocier des baux courts ou à offrir des incitatifs importants (périodes de gratuité du loyer, contributions aux travaux d'aménagement) [cresa.com](#). La capacité de WeWork à négocier des baisses de loyer ou à se libérer de baux coûteux à Montréal pendant sa faillite montre à quel point le rapport de force s'est déplacé en faveur des locataires; en effet, **les propriétaires sont maintenant souvent prêts à offrir des durées de bail plus courtes ou des options de résiliation** pour remplir leurs immeubles [cbre.ca](#). Ce contexte peut réduire les coûts d'exploitation des espaces de cotravail et permettre à de nouveaux acteurs de se lancer avec moins de capitaux. D'autre part, l'abondance de locaux vacants signifie aussi que *le cotravail fait face à la concurrence des baux traditionnels*. Certaines entreprises qui auraient utilisé le cotravail lorsque les locaux étaient rares peuvent maintenant sous-louer directement un bureau à prix d'aubaine. Comme nous l'avons indiqué, de nombreuses entreprises montréalaises envisagent des sous-locations

meublées comme solution de rechange au cotravail si elles peuvent obtenir une bonne entente [cbre.ca](https://www.cbre.ca). Pour être concurrentiels, les espaces de cotravail doivent mettre en valeur la flexibilité et les services qu'ils offrent au-delà de la simple superficie.

- **La recherche de qualité et la conversion des bureaux** : Montréal connaît un mouvement vers la qualité, les locataires regroupant leurs activités dans les immeubles les plus modernes et les mieux pourvus en commodités, tout en délaissant les plus anciens [cresa.com](https://www.cresa.com). Les loyers des bureaux de catégorie AAA au centre-ville ont même augmenté, tandis que le parc plus ancien peine à trouver preneur [cresa.com](https://www.cresa.com). Cette tendance favorise le cotravail de deux façons. D'abord, les centres de cotravail situés dans des immeubles de premier ordre (comme l'emplacement WeWork de Place Ville Marie ou Spaces dans une tour moderne du centre-ville) deviennent encore plus attrayants : ils permettent aux petits locataires de profiter d'une adresse prestigieuse et de commodités sans engagement à long terme. C'est un argument de vente pour le cotravail : *l'accès à un espace de travail de qualité supérieure selon des modalités flexibles*. Ensuite, les immeubles sous-utilisés de catégorie B/C offrent des occasions de conversion à de nouveaux usages, et les espaces de travail flexibles font partie des options explorées. Bien que la conversion à grande échelle de bureaux en logements soit complexe et encore peu répandue [allwork.space](https://www.allwork.space), les propriétaires envisagent de transformer une partie de leurs bureaux excédentaires en espaces de cotravail ou en incubateurs pour revitaliser leurs immeubles. À Montréal, certains immeubles plus anciens ont réservé un ou deux étages à des pôles de cotravail ou à des **centres d'innovation (de petits « quartiers de l'innovation ») pour attirer les passants et apporter le dynamisme d'usages mixtes** [allwork.space](https://www.allwork.space). Par exemple, un vieil immeuble de bureaux du Vieux-Montréal pourrait consacrer son rez-de-chaussée à un café de cotravail ouvert au public et ses étages supérieurs à des bureaux flexibles, donnant ainsi une nouvelle vocation à des locaux qui resteraient autrement vides. Ces initiatives peuvent recevoir l'appui de la Ville si elles contribuent à revitaliser le centre-ville.
- **Les partenariats immobiliers et les ententes de gestion** : Comme nous l'avons évoqué, les propriétaires montréalais sont de plus en plus ouverts aux partenariats avec les exploitants de cotravail. Cette attitude est en partie influencée par les expériences avec WeWork : plutôt que de risquer la faillite d'un locataire, un propriétaire peut préférer un contrat de gestion avec un exploitant éprouvé. En pratique, Montréal pourrait donc voir davantage **d'espaces de cotravail appartenant aux propriétaires immobiliers et exploités par des tiers**. Par exemple, un grand promoteur immobilier montréalais pourrait consacrer quelques étages d'un nouveau projet à une offre d'espaces flexibles et confier leur exploitation à une marque de cotravail, en partageant les revenus. Ce modèle harmonise les intérêts (les deux parties veulent que les locaux soient occupés) et peut être plus stable. Il intègre concrètement le cotravail comme service dans les nouveaux projets, au même titre qu'un centre d'entraînement ou une aire de restauration. Avec le temps, cela pourrait estomper la frontière entre « espace de cotravail » et « immeuble de bureaux » : on pourrait simplement voir la plupart des immeubles de bureaux inclure de série un étage flexible. Le milieu montréalais de l'immobilier commercial, y compris les courtiers de sociétés comme CBRE, discute activement de ces modèles de partenariat [cbre.ca](https://www.cbre.ca), ce qui indique que le concept s'implante localement.

- L'effet des politiques de télétravail :** Les politiques gouvernementales et celles des entreprises en matière de télétravail influencent aussi la demande de cotravail à Montréal. Le gouvernement fédéral, un employeur important dans la ville, expérimente des programmes pilotes de CotravailGC pour permettre aux fonctionnaires de travailler dans des pôles partagés plutôt que dans des bureaux traditionnels policyoptions.irpp.org. Si ces initiatives prennent de l'ampleur, elles pourraient amener une vague d'employés gouvernementaux dans les installations de cotravail (ou dans des centres de cotravail exploités par le gouvernement au centre-ville de Montréal). Parallèlement, les obligations de retour au bureau dans le secteur privé constituent une inconnue. Au début de 2025, seulement environ 17 % des organisations ayant des politiques de retour au bureau les appliquent strictement commercialsearch.com, mais cela pourrait changer. Si davantage d'entreprises imposent la présence en personne, certaines pourraient revenir à la location de leurs propres locaux, ce qui freinerait légèrement la demande de cotravail. À l'inverse, si elles imposent du temps au bureau tout en restant flexibles, elles pourraient recourir à des laissez-passer de cotravail pour leurs employés. Le recours relativement élevé au transport collectif à Montréal et les conditions parfois difficiles des déplacements hivernaux font que de nombreux employés préfèrent un modèle hybride; les entreprises qui répondent à cette préférence par des allocations de cotravail ou des pôles plus proches des quartiers résidentiels pourraient en fait accroître l'utilisation des espaces flexibles. Essentiellement, le cotravail à Montréal prospérera s'il continue de se positionner comme le *compromis pratique* entre le travail au siège social et le travail à domicile.

En résumé, le marché immobilier montréalais en 2025 présente à la fois des défis et des facteurs favorables au cotravail. Les taux élevés d'inoccupation obligent les exploitants à rester concurrentiels et agiles, mais offrent aussi des occasions de croître à moindre coût et de contribuer à la solution pour les propriétaires qui cherchent à réinventer leurs locaux. La trajectoire de la ville — qui vise à garder son centre-ville dynamique tout en s'adaptant aux nouvelles habitudes de travail — laisse penser que les espaces de travail flexibles demeureront un élément clé de l'équation.

Le sentiment des investisseurs et des entrepreneurs après les faillites

Les échecs retentissants de WeWork et la restructuration de Regus ont inévitablement rendu les investisseurs plus prudents à l'égard du secteur du cotravail au début des années 2020. L'expression « *croissance à tout prix* » est devenue taboue, et de nombreux investisseurs en capital de risque se sont tournés vers d'autres secteurs, laissant les jeunes entreprises de cotravail chercher d'autres sources de financement ou des stratégies de croissance plus lentes. Cependant, en 2025, le sentiment s'améliore graduellement, soutenu par des signes montrant que la demande d'espaces de travail flexibles est solide et que les nouveaux modèles d'affaires peuvent réussir. Voici un aperçu des perspectives actuelles des investisseurs et des entrepreneurs à l'égard du cotravail :

Un optimisme prudent chez les investisseurs : Immédiatement après le quasi-effondrement de WeWork en 2019, les investisseurs institutionnels étaient naturellement nerveux. L'idée d'investir dans une entreprise de cotravail évoquait des liquidités dilapidées et des valorisations instables. Mais une fois la poussière retombée, une vision plus nuancée s'est imposée. Les investisseurs ont reconnu que le concept central de WeWork

n'était pas défaillant — ses immeubles *étaient bel et bien remplis de clients* —, mais que son exécution et sa structure de capital avaient échoué. Le redressement réussi de certaines entreprises de cotravail et de nouveaux partenariats ont redonné confiance aux investisseurs. Un signe révélateur de cet optimisme prudent a été **l'acquisition d'Industrious par CBRE en 2025 pour 400 millions de dollars (sur la base d'une valorisation de 800 millions de dollars)** techcrunch.com techcrunch.com. CBRE, la plus grande société de services immobiliers commerciaux au monde, a essentiellement fait un pari important sur la place incontournable des bureaux flexibles dans l'avenir. Cette transaction a montré que les investisseurs stratégiques (ceux qui comprennent les cycles immobiliers) voient une valeur à long terme dans le cotravail lorsqu'il est géré prudemment. Elle a également rassuré le marché quant à l'existence d'une voie viable vers des sorties et des rendements dans ce secteur (ce que recherchent les investisseurs en capital de risque), même si l'ère des valorisations astronomiques des « licornes » est terminée. Parmi les autres exemples, on trouve l'intérêt des fonds de capital de risque et de capital-investissement pour les chaînes régionales rentables de cotravail, ainsi que l'examen, par les fiducies de placement immobilier (FPI), d'investissements dans les entreprises de bureaux flexibles au sein de portefeuilles diversifiés.

Une transition vers des modèles de financement durables : Les entrepreneurs qui lancent des projets de cotravail au milieu des années 2020 ont ajusté leur approche du financement. Plutôt que de rechercher d'immenses rondes de financement en capital de risque fondées sur des plans d'expansion rapide, beaucoup choisissent une croissance graduelle financée par les revenus, des partenariats stratégiques ou des investisseurs locaux. À Montréal, par exemple, un nouveau projet de cotravail pourrait être financé par un groupe d'investisseurs providentiels locaux ou constituer une activité complémentaire d'un propriétaire immobilier, plutôt que d'être financé par un fonds de capital de risque de la Silicon Valley qui s'attend à une croissance exponentielle. Les attentes de rendement sont plus réalistes : des flux de trésorerie stables et une croissance modérée, comme dans une entreprise du secteur de l'accueil. On observe également une hausse de la **propriété coopérative ou du sociofinancement** pour les espaces à vocation communautaire, où les utilisateurs eux-mêmes investissent de petites sommes pour lancer le projet, harmonisant ainsi les intérêts en vue d'une réussite à long terme. Ce type de financement issu du milieu correspond à la tendance communautaire et peut protéger un espace des pressions liées à un endettement élevé ou à des attentes de rendement du capital investi qui en ont condamné d'autres.

Les occasions entrepreneuriales : Avec le repli de WeWork et de certains emplacements Regus, **les entrepreneurs voient des occasions dans les vides** laissés derrière. Par exemple, si WeWork fermait un emplacement dans un quartier montréalais donné, un exploitant local agile pourrait y ouvrir un plus petit centre de cotravail et récupérer les clients laissés sans solution. Les barrières à l'entrée du cotravail à petite échelle sont en fait plus faibles lorsque les grands acteurs se retirent : on peut acheter du mobilier d'occasion dans les liquidations, les propriétaires sont prêts à négocier et les clients connaissent déjà les avantages du cotravail. Les entrepreneurs misent sur les marchés spécialisés évoqués précédemment, qui nécessitent souvent moins un financement massif qu'une connaissance du domaine et la confiance de la communauté. Un groupe d'architectes montréalais pourrait ouvrir un atelier de cotravail pour les professionnels du design; un organisme sans but lucratif pourrait ouvrir un pôle de cotravail pour les entreprises sociales avec l'aide de subventions gouvernementales. Ces projets ciblés ne visent pas à devenir des géants mondiaux : ils cherchent à servir durablement un groupe précis de membres.

Un scepticisme persistant et des facteurs de risque : Il faut préciser que tout le monde n'est pas optimiste. Certains investisseurs restent méfiants, soulignant que **les fondements économiques du cotravail peuvent être difficiles** : il s'agit essentiellement d'un arbitrage entre les obligations de baux à long terme et les revenus de location à court terme, qui peut être vulnérable en période de récession. Les taux d'intérêt élevés (comme en 2023–2024) rendent aussi le financement de l'expansion plus coûteux et augmentent les rendements exigés par les investisseurs. D'ailleurs, les analystes du secteur prévoient qu'une consolidation importante ne se produira probablement que lorsque le climat d'investissement s'améliorera (par exemple, avec des taux d'intérêt plus bas et une plus grande certitude économique) [allwork.space](#). D'ici là, on pourrait voir peu de nouveaux premiers appels publics à l'épargne ou de rondes de financement spectaculaires dans le cotravail. L'accent est mis sur la croissance graduelle et la démonstration de la rentabilité. Pour les entrepreneurs, obtenir du financement signifie souvent démontrer rapidement que les activités approchent du seuil de rentabilité, plutôt que de simplement vendre une vision ambitieuse. La saga WeWork demeure une mise en garde permanente : ceux qui présentent des jeunes entreprises de cotravail doivent clairement se distinguer de ce modèle et montrer ce qu'ils ont appris de son échec.

Dans le contexte montréalais, les investisseurs locaux et les organismes de développement (comme Investissement Québec ou l'instance de développement économique de la Ville) ont manifesté de l'intérêt pour le cotravail comme composante de l'écosystème d'innovation. Ils considèrent le soutien aux espaces de cotravail comme une façon d'accompagner les jeunes entreprises et les travailleurs autonomes qui contribueront à l'économie. Ce soutien quasi public peut prendre la forme de subventions, de prêts ou de partenariats (par exemple, l'aide de la Ville à la promotion de nouveaux pôles de cotravail ou leur inclusion dans des plans de revitalisation). Le sentiment entrepreneurial local est que le cotravail n'est plus une aventure téméraire, mais une *entreprise de services* qui, bien gérée, peut produire des rendements stables et des retombées sociales importantes. Ainsi, même si la diligence raisonnable est plus exigeante et que l'engouement s'est atténué, les investisseurs comme les entrepreneurs trouvent un terrain d'entente où les espaces de travail flexibles peuvent croître de façon organique en tant qu'entreprises viables après les déboires de WeWork.

Le soutien gouvernemental et municipal aux espaces de travail partagés

Les gouvernements et les municipalités ont un intérêt dans l'avenir du travail et, par extension, dans la disponibilité des espaces de travail partagés. En 2025, les responsables publics reconnaissent de plus en plus que les espaces de cotravail contribuent positivement au développement économique local, à l'innovation et même aux objectifs environnementaux (en permettant le travail distribué et en réduisant les longs déplacements). Montréal et d'autres administrations ont pris ou envisagent diverses mesures pour soutenir le secteur du cotravail :

- **Le soutien à l'écosystème des jeunes entreprises :** Les espaces de cotravail sont souvent étroitement liés à l'écosystème des jeunes entreprises, offrant des bureaux abordables aux nouvelles sociétés et des pôles d'innovation. Les gouvernements, tant municipaux que provinciaux, ont soutenu des incubateurs et des accélérateurs qui fonctionnent généralement selon un modèle de cotravail. À Montréal, par exemple, la Ville et le gouvernement du Québec ont historiquement accordé du

financement ou des prêts à des pôles technologiques comme la Maison Notman et La Gare (un espace de cotravail du Mile End destiné aux jeunes entreprises) en.wikipedia.org. Ces initiatives sont considérées comme des investissements dans la croissance économique : chaque jeune entreprise qui survit et prospère dans un pôle de cotravail peut créer des emplois. La *Fondation OSMO*, qui gère la Maison Notman, a bénéficié d'un soutien gouvernemental pour maintenir la vocation de campus de jeunes entreprises de cet immeuble patrimonial en.wikipedia.org. Bien que la Maison Notman ait connu des difficultés financières ces dernières années, des organismes publics comme BDC et Investissement Québec étaient impliqués comme créanciers, ce qui souligne l'intérêt gouvernemental pour le maintien de tels espaces de travail communautaires betakit.com. À l'avenir, on pourrait voir davantage de partenariats public-privé dans lesquels les gouvernements offrent des subventions ou des incitatifs fiscaux pour établir des centres de cotravail, particulièrement dans les secteurs ciblés pour une revitalisation économique (par exemple, l'est de Montréal ou de plus petites villes du Québec cherchant à attirer des télétravailleurs du secteur technologique).

- **La revitalisation des centres-villes et le cotravail éphémère** : À la suite de la pandémie, de nombreux centres-villes ont souffert d'une baisse de fréquentation et de locaux commerciaux vacants. Pour y remédier, certaines municipalités ont envisagé de miser sur le cotravail afin de redonner vie aux centres urbains. La Ville de Montréal, par exemple, a mis en place des mesures pour soutenir les entreprises locales et encourager les travailleurs à revenir au centre-ville montreal.citynews.ca. Même si elles ne concernent pas explicitement le cotravail, ces mesures créent un environnement favorable aux espaces de travail partagés, par exemple en améliorant le transport collectif, en investissant dans les commodités et en organisant des événements qui attirent les gens en ville. Une approche créative observée dans certaines villes est le concept de « **cotravail éphémère** » dans les espaces publics : les bibliothèques, les centres communautaires ou les bâtiments municipaux inutilisés sont équipés d'une connexion Wi-Fi et de postes de travail pour permettre aux citoyens de les utiliser comme zones informelles de cotravail. Le vaste réseau de bibliothèques et les centres communautaires de Montréal pourraient être mis à contribution à cette fin, offrant ainsi des espaces de travail partagés gratuits ou à faible coût comme service public. Ces initiatives font mieux connaître les avantages du cotravail (collaboration, accessibilité) et peuvent amener certains utilisateurs à devenir clients d'exploitants d'espaces de cotravail établis pour obtenir davantage de services. De plus, **le projet pilote CotravailGC du gouvernement fédéral** (lancé à Ottawa et dans quelques autres régions) indique que même les employés gouvernementaux pourraient travailler dans des sites de cotravail policyoptions.irpp.org policyoptions.irpp.org. S'il était étendu à des villes comme Montréal, les travailleurs fédéraux ou provinciaux pourraient être autorisés à se connecter depuis un espace de cotravail près de chez eux, le gouvernement pouvant éventuellement subventionner ces adhésions. Cela représenterait un apport important à la demande et une forme d'appui public au cotravail.
- **Les subventions et les programmes de financement** : Il existe aussi des programmes financiers qui profitent indirectement aux espaces de cotravail. Par exemple, l'administration municipale de Montréal dispose d'un **programme de subventions en « économie sociale »** montreal.ca qui peut financer des coopératives et des entreprises communautaires. Un espace de cotravail coopératif qui se positionne comme un pôle communautaire pourrait être admissible à ce soutien. De plus, les subventions fédérales et provinciales canadiennes de relance après la COVID destinées aux petites entreprises ont aidé de

nombreux exploitants de cotravail à survivre aux périodes difficiles de 2020–2021 (en couvrant le loyer ou la masse salariale par des subventions), préservant ainsi l'infrastructure pour la période de reprise. À l'avenir, les initiatives climatiques pourraient aussi recouper le cotravail : en le favorisant dans les banlieues, les gouvernements peuvent réduire les déplacements fortement émetteurs de carbone. Une municipalité pourrait, par exemple, offrir un incitatif pour ouvrir un pôle de cotravail en banlieue afin de servir les télétravailleurs localement, retirant ainsi des voitures de la route.

- **Le zonage et les politiques facilitatrices** : Au-delà de l'argent, l'un des principaux soutiens que peut offrir un gouvernement est un zonage et une réglementation judicieux qui permettent un usage flexible des locaux commerciaux. Les urbanistes montréalais sont généralement ouverts aux projets à usages mixtes. S'assurer que les zones commerciales permettent le cotravail et que les codes du bâtiment prennent en compte des éléments comme l'accès 24/7 ou l'occupation mixte (commerce, bureaux et espace événementiel) aide le secteur. La Ville peut aussi simplifier les permis de rénovation pour créer des espaces de cotravail, puisque ces travaux impliquent souvent de reconfigurer les aménagements et d'ajouter des commodités. Dans certains cas, les gouvernements ont mis des bâtiments publics excédentaires à disposition pour le cotravail. Si Montréal possède des bâtiments municipaux sous-utilisés, elle pourrait les louer à faible coût à des organismes sans but lucratif ou à des entreprises pour qu'ils les exploitent comme centres de cotravail, remettant ainsi des locaux inutilisés en activité et procurant des avantages à la communauté.
- **La défense des intérêts et la promotion** : Enfin, la simple promotion et l'appui peuvent avoir beaucoup de poids. Lorsque les dirigeants municipaux et les organismes de développement économique défendent le cotravail — en le mentionnant dans leurs plans stratégiques ou en présentant des espaces à des investisseurs étrangers ou à des délégations —, ils légitiment le secteur. La réputation de Montréal comme Ville UNESCO de design et comme pôle d'IA et de jeu vidéo est renforcée par la présence d'espaces de cotravail dynamiques où se réunissent les créatifs et les entrepreneurs. Les brochures gouvernementales de tourisme et d'investissement présentent maintenant des pôles importants de cotravail comme faisant partie de l'infrastructure moderne de la ville pour les affaires. Ce type de soutien coûte peu, mais confirme que le cotravail fait partie du tissu urbain.

En conclusion, même si le cotravail relève principalement du secteur privé, le soutien gouvernemental et municipal à Montréal et ailleurs est de plus en plus manifeste. Les espaces de travail partagés correspondent aux objectifs publics : ils soutiennent les petites entreprises, animent les quartiers et utilisent les locaux efficacement. Nous nous attendons à une collaboration continue entre les exploitants de cotravail et le secteur public — par des programmes officiels ou des synergies informelles — pour veiller à ce que la tendance aux espaces de travail flexibles profite à l'ensemble de la communauté.

Les perspectives d'avenir du cotravail à Montréal et dans le monde

À l'horizon, le secteur du cotravail à Montréal — et dans le monde — semble prêt pour une « **renaissance** » dans la seconde moitié des années 2020 **allwork.space**, quoique plus ancrée dans la réalité que l'essor exubérant des années 2010. Voici quelques projections et réflexions finales sur ce que l'avenir pourrait réserver :

- Une croissance continue, sous une autre forme** : Le besoin d'espaces de travail flexibles et adaptables est maintenant une caractéristique permanente de l'économie moderne. À mesure que le travail hybride s'enracine, les entreprises chercheront des moyens de rester agiles, et le cotravail leur offre cette possibilité. On peut s'attendre à ce que **la superficie totale consacrée au cotravail augmente** dans le monde au cours des prochaines années, occupant potentiellement une part plus importante de l'immobilier de bureaux. Toutefois, cette croissance prendra une forme différente de celle du passé : plus distribuée, davantage fondée sur les partenariats et plus diversifiée. À Montréal, de nouveaux emplacements de cotravail pourraient émerger dans des secteurs auparavant mal desservis (par exemple, les quartiers à l'extérieur du centre-ville), rejoignant de nouvelles clientèles. À l'échelle mondiale, les marchés émergents d'Amérique latine, d'Afrique et d'Asie-Pacifique connaîtront probablement une forte progression du cotravail à mesure que l'adoption du télétravail y augmentera [archieapp.co](#). Les marchés établis connaîtront une expansion régulière, l'Amérique du Nord et l'Europe conservant leur position de tête. Le secteur pourrait aussi s'élargir pour inclure des formats spécialisés : pensons au **cotravail dans les centres commerciaux** (occupant les locaux vides des grandes enseignes), au **cotravail sur les campus universitaires** (pour les étudiants entrepreneurs et le corps professoral), ou aux **formules hybrides de colocation et de cotravail**, où les espaces résidentiels et professionnels se combinent pour les nomades numériques.
- La consolidation et la maturité** : À mesure que le secteur gagne en maturité, une certaine consolidation est inévitable. Bien que 2025 demeure une période de reconstruction (la consolidation n'étant pas encore à l'ordre du jour (« not quite yet ») en raison de la rareté des capitaux [allwork.space](#)), la fin des années 2020 pourrait amener des fusions et des acquisitions, alors que les exploitants en bonne santé cherchent à prendre de l'expansion et que les plus fragiles cherchent des options de sortie. L'avenir de WeWork, par exemple, demeure incertain : en 2025, sa présence est réduite et restructurée; elle pourrait se stabiliser et peut-être même atteindre la rentabilité [allwork.space](#), ou finir par fusionner ou être acquise si elle ne peut poursuivre seule. Le fait que WeWork ait ouvert sa plateforme à des partenaires laisse penser qu'elle pourrait devenir davantage un réseau ou un franchiseur qu'un titulaire de baux [allwork.space](#). À Montréal, la consolidation pourrait signifier qu'un acteur local comme iQ Offices ou Crew Collective est acquis par une chaîne plus importante qui cherche à s'implanter à Montréal, ou, à l'inverse, qu'IWG/Regus confie certains emplacements en franchise à des propriétaires locaux. Il faut souligner que la consolidation ne signifie pas nécessairement la disparition de la diversité : tout comme le secteur hôtelier compte Marriott et Hilton, mais aussi des hôtels-boutiques, le cotravail pourrait se retrouver avec quelques grands réseaux coexistant avec des perles indépendantes.
- Une proposition de valeur bonifiée** : Les espaces de cotravail qui réussiront à l'avenir offriront une **proposition de valeur bonifiée**, en misant encore davantage sur ce qui les rend uniques. Cela comprend l'intégration de la technologie (pour un accès fluide et des outils de collaboration virtuelle), l'offre d'éléments favorisant le bien-être et l'environnement (comme le design biophilique et la filtration de l'air, peut-être un argument de vente dans un monde postpandémique) et le maintien d'un fort esprit communautaire. La santé mentale et le bien-être sont devenus des priorités; les espaces de cotravail intègrent des salles de méditation ou des zones de tranquillité pour lutter contre l'épuisement professionnel [allwork.space](#). La diversité et l'inclusion sont aussi au premier plan; il faut s'attendre à voir davantage d'initiatives de cotravail destinées aux groupes sous-représentés en entrepreneuriat, offrant

des environnements inclusifs [allwork.space](#). La durabilité est une autre priorité, tant dans le modèle d'affaires que dans l'empreinte écologique. Les exploitants de cotravail adoptent des baux verts, réduisent les déchets (par exemple, en éliminant les plastiques à usage unique) et participent possiblement à des programmes de compensation carbone, tout en se positionnant comme des milieux de travail tournés vers l'avenir.

- **Le rôle du gouvernement et de l'urbanisme :** Le rôle du cotravail en urbanisme pourrait prendre de l'ampleur. Les urbanistes pourraient désigner officiellement des « pôles de travail flexibles » dans les nouveaux projets ou exiger que les grands projets de bureaux comportent un volet de cotravail. Le plan d'urbanisme de Montréal pourrait, par exemple, encourager la création de pôles d'innovation multifonctionnels dans d'anciens secteurs industriels, combinant cotravail, ateliers de fabrication et lieux culturels pour stimuler la revitalisation. À l'échelle nationale, si le télétravail persiste, les gouvernements pourraient investir dans des centres régionaux de cotravail pour soutenir l'activité économique à l'extérieur des grandes villes (et prévenir l'exode des talents). Cette décentralisation pourrait profiter aux endroits situés à quelques heures de Montréal — par exemple, Québec, Sherbrooke ou Trois-Rivières —, en en faisant des lieux de travail viables pour des gens qui se sentaient auparavant obligés de déménager à Montréal pour trouver un emploi. En ce sens, le cotravail peut être un outil de développement régional plus équilibré.
- **La résilience face aux chocs futurs :** L'un des aspects les plus importants des perspectives d'avenir est peut-être la façon dont le secteur fera face au prochain choc majeur. Ayant survécu à la COVID-19 et à la saga WeWork, les exploitants de cotravail sont beaucoup plus conscients des risques. Ils maintiendront probablement des activités plus légères, capables de s'ajuster si, par exemple, une récession frappe et que les adhésions diminuent. Beaucoup ont développé plusieurs sources de revenus : non seulement la location de postes de travail, mais aussi des services de bureau virtuel (gestion du courrier, réponse téléphonique), des locations pour événements, des services-conseils aux entreprises qui mettent en place des politiques de travail hybride, etc. Grâce à cette diversification, même si un segment fléchit, les autres peuvent maintenir l'entreprise à flot. À Montréal, par exemple, un espace de cotravail pourrait accueillir des événements en soirée ou servir de lieu de réception la fin de semaine, ajoutant des revenus au-delà de la journée de travail de 9 à 5. La flexibilité est vraiment le mot d'ordre : les espaces eux-mêmes pourraient être conçus pour être reconfigurés rapidement (mobilier et cloisons modulaires) afin de s'adapter à l'évolution des besoins.

! <https://thespaces.com/montreals-spacial-is-a-coworking-space-with-an-iridescent-edge/> *Les espaces de cotravail en 2025 mettent l'accent sur le design, la communauté et la flexibilité. La photo montre la réception de **Spacial**, un bureau de cotravail de caractère dans le quartier montréalais de Verdun. Des éléments remarquables comme les panneaux de zinc irisés, le mobilier moderne et les coins salons ouverts illustrent la façon dont les nouveaux pôles de cotravail allient esthétique et fonctionnalité. Ces espaces visent à offrir une expérience axée sur l'accueil — pour que les membres se sentent les bienvenus et inspirés — tout en proposant toutes les commodités pratiques nécessaires à un travail productif.*

À Montréal en particulier, l'avenir s'annonce prometteur. La ville devrait demeurer un pôle technologique et créatif dynamique, ce qui alimentera la demande de cotravail. Les leçons tirées de l'ère WeWork/Regus n'ont pas échappé aux exploitants montréalais ni au milieu local de l'immobilier commercial. Ils abordent la

croissance avec discernement. Le scénario probable est une présence du cotravail qui augmente régulièrement dans le paysage de la ville, comme une composante intégrante et normale de la vie professionnelle, plutôt que de façon tapageuse et dominante. Un travailleur autonome de Rosemont, une équipe de jeune entreprise sur le Plateau, le personnel à distance d'une multinationale à Laval et un télétravailleur gouvernemental dans l'Ouest-de-l'Île pourraient *tous* utiliser, jour après jour, des installations de cotravail adaptées à leurs besoins. Le cotravail pourrait devenir aussi ordinaire que les cafés, simplement un autre tiers-lieu où l'on travaille : cette omniprésence marquerait, paradoxalement, la réussite ultime du concept.

Conclusion

Le secteur du cotravail de 2025 témoigne d'une grande capacité d'adaptation. Les faillites très médiatisées de WeWork et de Regus n'ont pas marqué la fin de l'histoire, mais plutôt la fin d'un chapitre. Elles ont été suivies d'une période d'introspection et de réinvention pour les espaces de travail flexibles. À l'échelle mondiale, nous voyons un secteur qui a tiré des leçons des excès du passé et qui avance avec des stratégies plus judicieuses : des modèles de croissance durables, une collaboration plus étroite avec les propriétaires immobiliers et entre exploitants, ainsi qu'une attention soutenue aux besoins changeants de la main-d'œuvre. À Montréal, ces transformations mondiales se manifestent dans un milieu local dynamique qui a non seulement traversé la tempête, mais qui trace sa propre voie. Les exploitants de cotravail de la ville — des marques mondiales aux coopératives locales — ont fait preuve de résilience, soutenus par un marché immobilier qui, malgré ses défis, offre de nouvelles possibilités, et par une communauté qui valorise l'innovation et les liens humains.

L'expérience montréalaise souligne un constat plus large : le cotravail comme concept dépasse toute entreprise individuelle. La chute d'un géant qui s'est trop étendu n'efface pas l'attrait fondamental des milieux de travail flexibles et communautaires. Elle ouvre plutôt la voie à l'épanouissement d'approches plus réalistes et diversifiées. À mesure que nous avançons dans les années 2020, le cotravail deviendra probablement une **composante encore plus intégrante de la vie professionnelle**, en complément des modèles hybrides adoptés par de nombreuses entreprises et de nombreux travailleurs. Grâce à la créativité continue des entrepreneurs, au soutien prudent des investisseurs et à l'appui (ou, à tout le moins, à la compréhension) des gouvernements, le cotravail continuera d'évoluer et de durer. Le secteur a fait peau neuve et reprend maintenant de l'élan : une renaissance se prépare, et des villes comme Montréal contribuent à ouvrir la voie en prouvant que les espaces de travail partagés peuvent prospérer dans un monde après les déboires de WeWork [allwork.space](#).

Au bout du compte, l'histoire du cotravail en 2025 est une histoire de **résilience et d'adaptation**. Ce qui a commencé comme une idée radicale de partage de postes de travail est devenu un secteur mature prêt pour une croissance à long terme, après avoir survécu à des épreuves qui ont mis à l'épreuve ses fondements mêmes. La communauté dynamique du cotravail à Montréal, toujours solide après que les manchettes se sont estompées, est la preuve vivante de cette résilience. Et tandis que le monde du travail continue de se transformer, les espaces de cotravail — polyvalents, novateurs et centrés sur l'humain — seront là pour fournir l'infrastructure physique de l'avenir du travail à Montréal et partout dans le monde.

Sources :

1. Aznavour, Nari. *CBRE Montréal – “The Rise, Fall and Renewed Potential for Coworking in Montreal.”* (27 nov. 2024) [cbre.ca](#) [cbre.ca](#) [cbre.ca](#).
2. Elam, Liz. *“The Top 10 2025 Coworking Megatrends: A Renaissance In The Making.”* Allwork.Space (26 déc. 2024) [allwork.space](#) [allwork.space](#) [allwork.space](#).
3. BBC Worklife – Lindzon, Jared. *“After WeWork’s bankruptcy, what is the future of coworking?”* (16 nov. 2023) [bbc.com](#) [bbc.com](#) [bbc.com](#).
4. TechCrunch – Azevedo, Mary Ann. *“CBRE buys remainder of co-working company Industrious at an \$800M valuation.”* (14 janv. 2025) [techcrunch.com](#) [techcrunch.com](#) [techcrunch.com](#).
5. CommercialSearch/CPEExecutive – Bunescu, Olivia. *“Where’s the Coworking Sector Headed?”* (4 févr. 2025) [commercialsearch.com](#) [commercialsearch.com](#) [commercialsearch.com](#).
6. Allwork.Space – Ali, Aayat. *“IWG’s Reasoning Behind Entities Filing For Bankruptcy.”* (22 sept. 2020) [allwork.space](#) [allwork.space](#).
7. CBRE Research – Rapport sur le marché des bureaux de Montréal au T4 de 2024 (par l’entremise de Cresa) [cresa.com](#) [cresa.com](#).
8. Archie (blogue de statistiques sur le cotravail). *“Latest Coworking Statistics & Industry Trends [2025].”* [commercialsearch.com](#) [archieapp.co](#).
9. Business Journals – Fahey, Ashley. *“WeWork emerges from bankruptcy, appoints new CEO.”* (11 juin 2024) [bizjournals.com](#) [bizjournals.com](#).
10. The Spaces – Tucker, Emma. *“Montreal’s Spacial is a coworking space with an iridescent edge.”* (mai 2021) [thespaces.com](#) [thespaces.com](#).

Sources

- [bbc.com](#)
- [allwork.space](#)
- [cbre.ca](#)
- [techcrunch.com](#)
- [archieapp.co](#)
- [commercialsearch.com](#)
- [cresa.com](#)
- [policyoptions.irpp.org](#)
- [en.wikipedia.org](#)
- [betakit.com](#)
- [montreal.citynews.ca](#)
- [montreal.ca](#)
- [bizjournals.com](#)
- [thespaces.com](#)

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.bbc.com/worklife/article/20231115-after-weworks-bankruptcy-what-is-the-future-of-coworking>
2. <https://allwork.space/2020/09/iwgs-reasoning-behind-entities-filing-for-bankruptcy/>
3. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
4. <https://techcrunch.com/2025/01/14/cbre-buys-remainder-of-co-working-company-industrious-at-an-800m-valuation/>
5. <https://archieapp.co/blog/coworking-statistics/>
6. <https://www.commercialsearch.com/news/coworking-industry-trends-to-keep-an-eye-on/>
7. <https://www.cresa.com/baltimore-md/Locations/North-America/Quebec-Canada/Montreal-QC/Market-Research/Q4-2024-Montreal-Office-Market-Report>
8. <https://allwork.space/2024/12/the-top-10-2025-coworking-megatrends-a-renaissance-in-the-making/>
9. <https://policyoptions.irpp.org/magazines/november-2021/shaping-a-modern-workplace-for-the-public-service/>
10. https://en.wikipedia.org/wiki/Notman_House
11. <https://betakit.com/community-led-bid-to-buy-back-notman-house-unsuccessful/>
12. <https://montreal.citynews.ca/2025/04/02/measures-local-montreal-businesses-tariff-war/>
13. <https://montreal.ca/en/programs/growing-your-social-economy-enterprise>
14. <https://www.bizjournals.com/bizjournals/news/2024/06/11/wework-emerges-from-chapter-11-bankruptcy.html>
15. <https://thespaces.com/montreals-spacial-is-a-coworking-space-with-an-iridescent-edge/>

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.