



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Cotravail à Montréal : les 10 meilleurs espaces et analyse du marché

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 · 2025-10-22 · cotravail Montréal · cotravail · espace de bureau partagé · espace de travail flexible · travail hybride · milieu technologique montréalais · ressources pour travailleurs autonomes · espace de bureau pour entreprises en démarrage

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/les-10-meilleurs-espaces-coworking-montreal>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Le marché mondial du cotravail : taille, croissance et tendances
4. Le paysage du cotravail au Canada
5. Le cotravail à Montréal : évolution, état actuel et résilience
6. Le cotravail à Montréal — études de cas des principaux espaces
 7. 1. 2727 Coworking (Griffintown)
 8. 2. Crew Collective & Café (Vieux-Montréal)
 9. 3. Maison Notman House (centre-ville / Plateau-Mont-Royal)
10. 4. Montréal Cowork (Plateau-Mont-Royal)
11. 5. Halte 24-7 (Plateau-Mont-Royal)
12. 6. WeWork — Place Ville Marie (centre-ville)
13. 7. Anticafé (centre-ville — Quartier des spectacles)
14. 8. Fabrik8 (Mile-Ex)
15. 9. Temps Libre (Free Time Coop) — Mile End
16. 10. Nomad Life (Mile End)
17. Analyse et discussion
18. Conséquences et orientations futures
19. Conclusion

Sommaire

Le cotravail est devenu un élément essentiel du milieu de travail moderne, alliant l'autonomie du bureau à domicile à l'ambiance collaborative des espaces de travail partagés. À l'échelle mondiale, le marché du **cotravail** a connu une croissance spectaculaire : sa valeur dépassait 22 milliards de \$ en 2024 et devrait franchir les 42 milliards de \$ d'ici 2033 (www.cognitivemarketresearch.com). L'Amérique du Nord domine le marché (part d'environ 40 % en 2024) (www.cognitivemarketresearch.com), portée par une demande soutenue d'espaces de travail flexibles qui favorisent les échanges. Au Canada, une analyse sectorielle de 2025 recense environ 883 **espaces de cotravail** à l'échelle du pays (en date de mai 2025) (www.optixapp.com). Le marché canadien — plus petit que celui des États-Unis, mais en croissance plus rapide — était estimé à 285 millions de \$ CA en 2023 et devrait presque tripler pour atteindre 893 millions de \$ d'ici 2030 (www.optixapp.com), soutenu par les tendances du travail hybride et une expansion au-delà des grands pôles.

Montréal, la plus grande ville du Québec, joue un rôle de premier plan dans cet écosystème. Sa combinaison particulière de loyers de bureaux abordables, d'un secteur technologique et créatif dynamique et d'une culture axée sur la communauté a permis au cotravail de prospérer, même au milieu des bouleversements mondiaux (2727coworking.com) (2727coworking.com). Ainsi, lorsque des géants comme WeWork (the We Company) (fondée en 2010) ont déclaré faillite à la fin de 2023 (2727coworking.com), le secteur montréalais du cotravail s'est montré *résilient* : WeWork a abandonné environ 60 000 pi² à Montréal (2727coworking.com), mais ses activités restantes (et de nouveaux baux d'entreprise) se sont poursuivies en 2024. Des acteurs bien établis (p. ex. Regus/IWG) ont même pris de l'expansion à Montréal grâce à des modèles de partenariat. Les petits exploitants locaux se sont adaptés rapidement, proposant des forfaits flexibles à temps partiel et des espaces spécialisés pour répondre aux besoins du travail hybride (2727coworking.com) (2727coworking.com). Par exemple, des analyses ont montré une *hausse* des abonnements d'entreprises de taille moyenne qui délaissent les baux fixes, ce qui témoigne d'une forte demande de fond (2727coworking.com). Bref, Montréal est citée comme une « case study » de la *résilience* du cotravail, où « the need and desire for coworking will remain » même lorsque les grandes marques se retirent (2727coworking.com) (2727coworking.com).

Ce rapport propose un examen approfondi du cotravail à Montréal — ses origines, les données du marché et ses principales tendances — en mettant particulièrement l'accent sur les « 10 meilleurs espaces de cotravail à Montréal ». Nous définissons le « cotravail » comme un modèle d'espace de travail partagé qui privilégie la flexibilité, le réseautage et la communauté. La section 1 présente le concept du cotravail et son évolution mondiale. La section 2 fournit des données sur la taille du marché, sa croissance et l'adoption du cotravail (dans le monde et au Canada) pour en établir le contexte. La section 3 analyse le **marché montréalais du cotravail**, notamment ses particularités et ses réactions aux perturbations récentes. La section 4 présente des espaces de cotravail montréalais de premier plan (y compris la mention requise de **2727coworking.com**) sous forme d'études de cas, en soulignant leurs commodités, leur clientèle et leur rôle dans l'écosystème. La section 5 examine les conséquences pour les travailleurs, les entreprises, les propriétaires immobiliers et le développement urbain. Le rapport se termine par des perspectives d'avenir et des données à l'appui. Toutes les affirmations s'appuient sur des rapports sectoriels, des études universitaires et des sources journalistiques, avec de nombreuses références tout au long du texte.

Introduction et contexte

Depuis le début des années 2000, le cotravail est passé d'une tendance marginale à une stratégie courante d'organisation du travail. Un **espace de cotravail** est un environnement de bureau géré professionnellement qui loue des espaces de travail entièrement meublés selon des modalités flexibles (souvent à l'heure, à la journée ou au mois) (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Le modèle offre généralement des commodités communes (Wi-Fi, imprimantes, salles de réunion, café, etc.) et favorise les échanges communautaires entre des utilisateurs aux profils variés. Comme le décrivent Robelski et ses collaborateurs, les espaces de cotravail sont conçus « to offer collaboration and community in furnished and equipped workspaces on a rental base » (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). En pratique, les utilisateurs (les membres) vont des **travailleurs autonomes** seuls et des employés en télétravail aux **entreprises en démarrage**, et même aux grandes entreprises qui utilisent des bureaux satellites. Le cotravail est devenu préférable au travail à domicile à bien des égards : une étude de 2019 a révélé que ses utilisateurs déclaraient une charge psychosociale moindre et une plus grande satisfaction sociale que des travailleurs comparables à domicile (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Bref, le cotravail peut être considéré comme un « better home office » pour de nombreux travailleurs du savoir, combinant une infrastructure professionnelle à l'autonomie que procure la location d'un poste de travail (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (2727coworking.com).

Le terme « **cotravail** » s'est popularisé dans les années 2010, surtout après l'arrivée d'acteurs très médiatisés comme WeWork. WeWork (fondée en 2010) a rapidement atteint 777 emplacements dans le monde (2727coworking.com) (2727coworking.com), faisant pratiquement du cotravail un synonyme de la culture moderne du bureau collaboratif. (Par analogie, la marque WeWork est devenue au cotravail ce que « Google » est à la recherche (2727coworking.com).) Toutefois, la saga WeWork a mis au jour certains risques : l'expansion agressive de l'entreprise (signature de baux à long terme et location au moyen d'abonnements à court terme) s'est révélée insoutenable (2727coworking.com). Lorsque WeWork a sombré dans la faillite à la fin de 2023 (sa valeur marchande s'effondrant d'une estimation de 47 milliards de \$ à moins de 50 millions de \$ (2727coworking.com)), cet épisode a largement été présenté comme « la mort du bureau » pour le cotravail. En réalité, ce discours de « mort » s'est avéré prématuré. Les leaders d'opinion soulignent maintenant que la demande fondamentale d'espaces de travail flexibles axés sur la communauté demeure forte (2727coworking.com). Comme le faisait observer 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 » (2727coworking.com). De fait, le secteur du cotravail se réorganise rapidement autour de modèles plus durables (p. ex. ententes de gestion, partenariats et superficies réduites) (2727coworking.com) (2727coworking.com).

Parallèlement, les entreprises traditionnelles de **bureaux avec services** comme Regus (fondée en 1989) ont largement préparé le terrain pour cet écosystème (2727coworking.com). IWG (International Workplace Group), la société mère de Regus, a traversé les crises précédentes et constitué un réseau mondial de marques d'espaces flexibles (Regus, Spaces, HQ, etc.) (2727coworking.com). Pendant la COVID-19, IWG a restructuré de nombreux emplacements, mais a largement maintenu sa rentabilité. En 2024-25, IWG ouvre activement de nouveaux emplacements par l'intermédiaire de coentreprises, notamment un centre *Spaces*

d'environ 65 000 pi² au square Victoria, à Montréal, selon un modèle de partenariat (2727coworking.com). Ces développements montrent que même les exploitants historiques voient encore des possibilités dans les bureaux flexibles.

Dans l'ensemble, l'histoire du cotravail reflète des transformations plus vastes du travail. L'essor des technologies numériques et de l'« économie à la demande » a permis des façons de travailler plus mobiles, créant un marché pour les bureaux partagés. Les sondages indiquent que les modalités hybrides et à distance ont renforcé l'attrait du cotravail : environ 59 % des entreprises prévoient maintenant accroître leur utilisation des espaces de travail flexibles (2727coworking.com). Le cotravail n'est plus un créneau; il représente environ 8 % du parc total de bureaux au Canada (www.optixapp.com) et s'est pleinement intégré aux pratiques courantes des organisations, des entreprises en démarrage aux gouvernements et aux organismes sans but lucratif. Alors que les entreprises technologiques, et même les grandes entreprises de premier ordre, recherchent la flexibilité, le cotravail offre un moyen de louer de l'espace selon les besoins, à faible risque.

Le marché mondial du cotravail : taille, croissance et tendances

Divers rapports de marché et études quantifient la croissance du cotravail. Cognitive Market Research (août 2025) estime que le **marché mondial du cotravail** représentait environ 19,3 milliards de \$ US en 2021 et est en voie d'atteindre 25,18 milliards de \$ d'ici 2025, l'**Amérique du Nord** détenant la plus grande part régionale (environ 40 %) (www.cognitivemarketresearch.com). (Les revenus du cotravail en Amérique du Nord s'élevaient à environ 5,35 milliards de \$ en 2024 (www.cognitivemarketresearch.com).) Le taux de croissance annuel composé (TCAC) prévu pour le secteur est à deux chiffres : Cognitivemarket prévoit un TCAC mondial d'environ 15 % jusqu'en 2031 (www.cognitivemarketresearch.com). D'ici 2033, le marché mondial pourrait dépasser 42,7 milliards de \$ (www.cognitivemarketresearch.com). Le tableau 1 résume les données régionales de 2024 et illustre la présence mondiale du cotravail :

Région	Revenus de 2024 (millions de dollars US)	TCAC prévu pour 2024–2031
Amérique du Nord	5 352,48 (www.cognitivemarketresearch.com)	13,2 % (www.cognitivemarketresearch.com)
Europe	4 014,36 (www.cognitivemarketresearch.com)	(≈13 %)*
Asie-Pacifique	3 077,68 (www.cognitivemarketresearch.com)	6,0 % (www.cognitivemarketresearch.com)
Amérique latine	669,06 (www.cognitivemarketresearch.com)	14,4 % (www.cognitivemarketresearch.com)
Moyen-Orient et Afrique	267,62 (www.cognitivemarketresearch.com)	14,7 % (www.cognitivemarketresearch.com)

*Le TCAC de l'Europe n'était pas explicitement indiqué, mais suit des tendances de croissance semblables.

Sources : Étude du marché mondial (www.cognitivemarketresearch.com). Du côté de l'offre, on aurait compté environ 30 000 emplacements de cotravail dans le monde en 2022 (selon Deskmag), et le Canada à lui seul comptait 883 espaces au milieu de 2025 (www.optixapp.com). Les principaux acteurs (outre WeWork et IWG) comprennent Industrious, Knotel (maintenant NewLab) et des milliers de petits exploitants indépendants.

Les analyses sectorielles soulignent des changements dans le profil des membres. Les utilisateurs du cotravail sont généralement des travailleurs du savoir : travailleurs autonomes, entrepreneurs, personnel d'entreprise en télétravail et équipes hybrides. Ils sont attirés par la communauté, le réseautage et les services : des commodités comme le Wi-Fi rapide, les événements et l'ambiance sociale. Les études révèlent notamment que les utilisateurs accordent souvent de l'importance à l'environnement social. Robelski et ses collaborateurs (2019) rapportent que les utilisateurs jugeaient leurs espaces **plus satisfaisants** que les bureaux à domicile sur le plan des interactions sociales et de l'autonomie ([pmc.ncbi.nlm.nih.gov](https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34111111/)). Cela concorde avec des tendances plus larges : les entreprises recherchent de plus en plus des « espaces de travail comme service » flexibles pour compléter les bureaux à domicile. En effet, un sondage WeWork de 2024 a révélé que 59 % des entreprises comptent *accroître* leur utilisation des milieux de travail flexibles (2727coworking.com). Certains critiques remettent parfois en question la pérennité du cotravail (p. ex. en évoquant les marges d'exploitation ou la concurrence des bureaux d'entreprise), mais les analystes soulignent que le **besoin de flexibilité, de communauté et d'agilité** au travail devrait soutenir la demande (2727coworking.com) (2727coworking.com). Comme l'exprimait une synthèse de recherche sur le cotravail : « *WeWork's failure was a turning point, but not the end of coworking – local operators are breathing new life into shared workspaces with more sustainable models* » (2727coworking.com).

Le paysage du cotravail au Canada

Le secteur canadien du cotravail a connu une croissance rapide depuis le milieu des années 2010. En 2023, il était évalué à environ 285 millions de \$ US, et les analystes prévoient qu'il aura presque **triplé** d'ici 2030 (pour atteindre environ 893 millions de \$), avec un TCAC d'environ 17,6 % (www.optixapp.com). Les bureaux flexibles représentent maintenant une proportion estimée à 8 % du parc canadien de bureaux (www.optixapp.com). Leur présence nationale se concentre dans les grandes villes : 883 espaces (en date de mai 2025) ont été recensés dans l'ensemble du pays (www.optixapp.com). La majorité se trouve en Ontario (surtout à Toronto), au Québec (Montréal) et en Colombie-Britannique (Vancouver), bien que la croissance s'accélère dans les marchés secondaires (Calgary, Ottawa, etc.) (www.optixapp.com).

Les différences régionales sont notables. Des villes comme Toronto et Vancouver affichent les **tarifs les plus élevés** pour le cotravail (Toronto est d'ailleurs le plus grand marché canadien du cotravail selon les réservations (www.optixapp.com)). Montréal, en revanche, est reconnue pour ses prix *plus abordables*. Un rapport sectoriel de 2025 indique que les abonnements à des postes non attribués à Montréal coûtent en moyenne environ 200 \$–400 \$ CA par mois, et les ensembles de bureaux privés, 400 \$–1 200 \$ par mois, des tarifs nettement inférieurs aux moyennes de Toronto et de Vancouver (www.optixapp.com). Des tableaux comparatifs des prix (non présentés) indiquent que Montréal figure parmi les grandes villes d'Amérique du Nord où le cotravail est le plus économique (www.optixapp.com). Malgré les prix plus bas, le taux d'occupation à Montréal demeure solide, soutenu par une clientèle diversifiée et des coûts immobiliers moins élevés.

Comparativement aux États-Unis, le secteur canadien du cotravail ne représente qu'environ 5–10 % de sa taille en valeur monétaire (ce qui reflète les différences de population et d'échelle urbaine). Son taux de croissance est toutefois élevé. Le Canada présente aussi une plus grande proportion d'espaces **axés sur la communauté**, notamment des coopératives et des exploitants spécialisés. Par exemple, Montréal s'est lancée dans le cotravail non seulement avec WeWork et Regus, mais aussi avec des projets issus de la

communauté, comme la coopérative de cotravail Temps Libre. Ces lieux dirigés par leur communauté offrent des postes à moindre coût et mettent l'accent sur les retombées sociales (p. ex. la démocratie dans le fonctionnement). Ces modèles indépendants des grandes entreprises ont prospéré dans la culture collaborative canadienne.

Les facteurs qui stimulent la croissance du cotravail au Canada comprennent l'adoption continue du travail flexible par les entreprises (pour les équipes de projet, les besoins de capacité supplémentaire ou les pôles régionaux); la croissance soutenue des effectifs de travailleurs autonomes et à la demande; et l'arrivée de télétravailleurs qui quittent leur bureau à domicile. Pendant la pandémie, de nombreuses entreprises canadiennes de taille moyenne ont abandonné les baux fixes au profit d'espaces flexibles (comme aux États-Unis), ce qui a soutenu la demande de cotravail. De plus, les politiques et les infrastructures canadiennes (p. ex. un bon accès Internet et l'urbanisme) ont généralement favorisé de nouveaux pôles de travail. Bien que des entreprises canadiennes (comme BMO, la Banque Royale, etc.) aient discuté publiquement du retour des employés au bureau, les modèles hybrides restent courants. En fait, des témoignages indiquent que les entreprises canadiennes de technologie et de médias combinent de plus en plus le travail hybride ou à domicile avec le cotravail, plutôt que d'imposer un retour complet (2727coworking.com).

Le cotravail à Montréal : évolution, état actuel et résilience

Le secteur montréalais du cotravail illustre un écosystème local mature et diversifié. L'histoire des espaces de travail flexibles dans la ville remonte aux années 2010, alors que le milieu des entreprises en démarrage et les industries créatives de Montréal étaient en plein essor. Des pionniers comme **Maison Notman House** (fondée en 2010 par la Ville de Montréal) ont établi le pôle mondial de technologie financière et l'incubateur de la ville, avec une importante composante de cotravail. Alex Dugal, cofondateur de Notman House, a indiqué que l'établissement « has facilitated over \$630 million in venture capital funding » depuis sa création (www.growthmentor.com) — ce qui souligne le rôle du cotravail dans l'écosystème montréalais d'innovation technologique.

Au cours des années 2010, de grands acteurs se sont aussi installés. WeWork a ouvert son espace phare au centre-ville (Place Ville Marie), puis s'est étendue sur plusieurs étages en louant des bureaux dans des tours emblématiques. Regus/IWG (de propriété brésilienne depuis 2016) a ouvert plusieurs centres *Spaces* et *Regus* dans le secteur Midtown et au centre-ville. Les petits exploitants locaux se sont multipliés dans des quartiers dynamiques : des secteurs comme le Mile End, le Plateau, Griffintown et le Vieux-Montréal se sont parsemés de petits espaces de cotravail. Ceux-ci allaient d'espaces design haut de gamme à des lieux accueillants axés sur la communauté. En 2019, Montréal comptait facilement des dizaines d'emplacements de cotravail (et la croissance se poursuivait en 2020).

COVID-19 et bouleversement du marché : Comme ailleurs, le secteur montréalais du cotravail a subi un choc en 2020-21 lorsque les bureaux se sont vidés. Plusieurs emplacements ont fermé temporairement ou réduit leur capacité, mais peu de fermetures permanentes ont touché les principaux acteurs. Notman House, Crew Collective, iQ Offices et d'autres ont assuré la continuité de leurs activités, souvent en modifiant les modalités d'abonnement et en privilégiant la réservation numérique. La pandémie a toutefois accéléré la

consolidation : en 2021, le réseau montréalais de cotravail *La Gare Bristol* a été acquis par Industrious, permettant de nouveaux investissements. Dans l'ensemble, le taux d'occupation a temporairement baissé, mais s'est stabilisé en 2022 à mesure que la vaccination progressait.

Fait crucial, lorsque les **chaînes mondiales de cotravail se sont effondrées** (faillite de WeWork à la fin de 2023, réduction des activités d'IWG), Montréal a traversé cette période avec moins de dégâts que les marchés plus importants. Montréal « had never been as over-saturated with WeWork locations as some larger cities », souligne un rapport sectoriel de 2025 (2727coworking.com). WeWork a fermé deux étages (environ 60 000 pi²) à PVM, mais a laissé le reste de son espace ouvert grâce à un nouveau financement au début de 2024 (2727coworking.com). IWG a également abandonné certains baux, tout en ouvrant de nouveaux espaces rue du Square-Victoria selon des modèles de partenariat (2727coworking.com). Bref, d'importantes pertes de superficies de cotravail n'ont pas submergé le marché montréalais.

Adaptation et croissance en 2023–25 : Dans les faits, les exploitants montréalais de cotravail se sont rapidement adaptés aux nouvelles façons de travailler. Lorsque les horaires hybrides sont devenus la norme, de nombreux espaces ont instauré des forfaits extrêmement flexibles (p. ex. accès à la journée, à la semaine ou abonnements « à temps partiel ») pour les travailleurs qui ne viennent au bureau que quelques jours par semaine (2727coworking.com). Cette approche suit les tendances mondiales; par exemple, une étude WeWork indiquait qu'environ 59 % des entreprises prévoyaient accroître leur utilisation des bureaux flexibles (2727coworking.com). Les espaces locaux de cotravail ont aussi misé sur l'accueil et la création de liens communautaires pour inciter les télétravailleurs à sortir de leur isolement. Les exploitants mettent maintenant l'accent sur des avantages (ateliers, activités de réseautage, cours de bien-être) qui vont bien au-delà d'un bureau et d'une connexion Internet. Les déjeuners hebdomadaires, les séances de yoga, les conférences technologiques et les « apéros » sont devenus courants dans de nombreux centres de cotravail montréalais (2727coworking.com) (2727coworking.com). Les membres peuvent assister à des soirées de présentation d'entreprises en démarrage chez Notman, à des expositions d'art dans des espaces créatifs comme La Gare ou à des rencontres de l'industrie du jeu vidéo dans des laboratoires spécialisés. Ces initiatives communautaires ont réussi à attirer des travailleurs autonomes, de petites équipes et même des divisions de grandes entreprises.

En 2025, les indicateurs suggéraient une *reprise*. Bien que les données brutes sur l'occupation soient limitées, les rapports décrivent une hausse modeste des abonnements au cotravail en 2022–25, à mesure que les bureaux rouvraient. À Montréal précisément, des sondages auprès des exploitants de centres ont relevé des *augmentations*, surtout chez les entreprises de taille moyenne qui délaissaient les baux fixes pour des modalités flexibles (2727coworking.com). Selon des témoignages, de nouvelles entreprises de cotravail sont entrées sur le marché : par exemple, **2727 Coworking** a ouvert un établissement moderne haut de gamme dans Griffintown en 2018 et a prospéré, tout comme des acteurs plus récents tels que *Nomad Life* (qui combine des espaces de studio, de cotravail et de bien-être dans le Mile End). Même « Spaces » d'IWG prend de l'expansion, reflétant la confiance des investisseurs. En somme, même si le cotravail a perdu un peu de son engouement médiatique, l'écosystème montréalais affiche « a bright future » (2727coworking.com) grâce à la diversité de ses acteurs locaux, à son ancrage communautaire et à des facteurs fondamentaux de marché favorables (2727coworking.com) (2727coworking.com).

Composition du marché local : Le paysage montréalais du cotravail est particulièrement *diversifié*. Il comprend : (a) de petits espaces haut de gamme (p. ex. des établissements design bien établis, souvent près du centre-ville); (b) des incubateurs axés sur la technologie (p. ex. Notman, Espace POP); (c) des espaces coopératifs communautaires (p. ex. Temps Libre Mile-End, géré par les utilisateurs et à faible coût); (d) des laboratoires propres à un secteur (p. ex. un laboratoire de cotravail pour développeurs de jeux vidéo); et (e) des espaces hybrides novateurs (p. ex. des cafés offrant du temps de cotravail, des formules combinant bien-être et cotravail). Cette diversité signifie que le marché n'est pas « monolithic or overly dependent on a single company » (2727coworking.com). Lorsque WeWork et Regus se sont repliées, bon nombre de ces exploitants indépendants ont simplement absorbé la demande excédentaire. Comme le soulignait un expert du secteur, « the sector's whole modus operandi has always been change, flexibility and adaptability » (www.cbre.ca). Le secteur montréalais du cotravail a certainement été à la hauteur de cette description.

Les tableaux 2 et 3 ci-dessous résument les principales données sur la taille du marché et sur des établissements de cotravail représentatifs (sélectionnés parmi les listes des espaces les mieux cotés de la ville). Des profils détaillés (avec d'autres références) figurent à la section 4.

Indicateur	Donnée / estimation	Source
Cotravail mondial (2021)	19,33 milliards de \$	Cognitive Market Research (www.cognitivemarketresearch.com)
Cotravail mondial (2025*)	25,18 milliards de \$ (prévision)	Cognitive Market Research (www.cognitivemarketresearch.com)
Cotravail en Amérique du Nord (2024)	5,35 milliards de \$ (40 % du total mondial)	Cognitive Market Research (www.cognitivemarketresearch.com)
Cotravail au Canada (2023)	285 millions de \$ US	Rapport NextMSC / Optix (www.optixapp.com)
Cotravail au Canada (2030, prév.)	893 millions de \$ US	Rapport NextMSC / Optix (www.optixapp.com)
Cotravail en % des bureaux	Environ 8 % du parc total de bureaux au Canada	Rapport NextMSC / Optix (www.optixapp.com)
Espaces de cotravail à Montréal	(plusieurs dizaines) , dans toute la ville	Rapports sectoriels (www.optixapp.com) (2727coworking.com)

*Contient des revenus prévus plutôt que réels. **Les données sur Montréal proviennent d'analyses sectorielles (p. ex. « 883 in Canada; largest in Ontario, Quebec » (www.optixapp.com) laisse supposer un grand nombre à Montréal).

Le cotravail à Montréal — études de cas des principaux espaces

Nous présentons ci-dessous les profils de dix des établissements de cotravail les plus importants de Montréal. Chacun illustre différents créneaux et atouts de l'écosystème du cotravail. Ces établissements sélectionnés (dont **2727 Coworking**, comme requis) figurent fréquemment dans les guides de la ville et les avis d'utilisateurs pour leurs commodités, leur communauté et leur innovation. Les profils s'appuient sur des sources comme les sites Web des exploitants, les répertoires de cotravail, les articles de presse et les témoignages d'utilisateurs afin d'offrir un portrait complet.

Espace	Emplacement	Spécialité / point fort
2727 Coworking	Griffintown (près du canal de Lachine)	Petit espace de cotravail haut de gamme; accès 24/7; ensembles de bureaux privés modernes, salon, terrasse; forte communauté technologique (2727coworking.com) (2727coworking.com).
Crew Collective & Café	Vieux-Montréal	Café de cotravail dans un hall bancaire rénové des années 1920; architecture emblématique (plafonds de 50 pi, marbre); café ouvert au public et espace de travail; mélange de travailleurs autonomes et d'entreprises en démarrage (2727coworking.com) (2727coworking.com).
Maison Notman House	Centre-ville / Le Plateau	Demeure historique devenue un pôle d'entreprises en démarrage; accent sur la technologie et l'innovation; programmes d'incubation et événements communautaires; environ 630 M\$ de financement en capital de risque à ce jour (www.growthmentor.com) (2727coworking.com).
Montréal Cowork	Plateau-Mont-Royal	Cotravail porté par la communauté; mission d'intégration des nouveaux immigrants; loft lumineux avec terrasse sur le toit; membres diversifiés (travailleurs autonomes, organismes sans but lucratif, créatifs) (2727coworking.com) (2727coworking.com).
Halte 24-7	Plateau-Mont-Royal	Véritable accessibilité 24/7; accent sur la flexibilité; libre-service et automatisation (les membres utilisent des codes d'accès); environnement plus calme; attire les travailleurs de nuit et de la technologie; tarification simple (2727coworking.com).
WeWork (PVM)	Centre-ville (Place Ville Marie)	Établissement montréalais phare de la marque mondiale de cotravail; quatre étages avec bureaux privés et postes non attribués; accès au réseau mondial; commodités haut de gamme; clientèle habituelle d'entreprises et de travailleurs hybrides (www.cbre.ca) (2727coworking.com).
Anticafé	Quartier des spectacles	Café de cotravail avec « paiement à la minute »; café et collations à volonté pendant l'occupation d'une place; ambiance intérieure de bibliothèque; accueil sans réservation; lieu de rencontre de créatifs et d'étudiants (2727coworking.com).
Fabrik8	Mile-Ex (Meadows et Waverly)	Grand espace de travail à plusieurs emplacements; connu pour ses commodités originales (p. ex. patinoire sur le toit); environnement de laboratoire de design qui attire les architectes, les designers et les entreprises en démarrage; espace événementiel; abonnements flexibles (2727coworking.com).
Temps Libre (Free Time)	Mile End	Espace de cotravail coopératif géré par les membres; tarifs égalitaires; accent sur l'accessibilité et les arts; accueil d'événements culturels; philosophie communautaire sans but lucratif (2727coworking.com).

Espace	Emplacement	Spécialité / point fort
Nomad Life	Mile End	Espace de travail hybride combinant cotravail, ateliers d'artistes et bien-être; offre de yoga et d'accompagnement en nutrition en complément des bureaux; attire les entrepreneurs créatifs et les travailleurs autonomes.

Chaque profil est résumé ci-dessous avec ses principales caractéristiques, telles que rapportées par des sources crédibles. Les grands thèmes comprennent la commodité de l'emplacement (proximité du transport collectif ou des quartiers créatifs), les utilisateurs ciblés, les commodités, les modèles tarifaires et la culture communautaire. Nous mettons l'accent sur les faits documentés et les observations de tiers.

1. 2727 Coworking (Griffintown)

Présentation et historique : 2727 Coworking est un **petit bureau de cotravail haut de gamme** situé rue Saint-Patrick dans Griffintown, un quartier d'innovation en forte croissance au bord du canal de Lachine, à Montréal. Il a ouvert à la fin des années 2010 et se positionne comme un espace à la fine pointe de la technologie et digne d'Instagram pour les petites équipes et les entreprises en démarrage. L'établissement offre des bureaux privés élégants, des aires ouvertes de postes non attribués et des coins lumineux baignés de lumière naturelle (2727coworking.com) (2727coworking.com). L'exploitant met particulièrement l'accent sur une ambiance *peu stressante* et axée sur la communauté : les membres peuvent travailler 24/7, prendre une pause sur la terrasse extérieure près du canal ou collaborer dans des salons modernes. L'espace a obtenu des *avis exceptionnels* : les répertoires rapportent une moyenne parfaite de 5,0 étoiles sur environ 15 évaluations d'utilisateurs (2727coworking.com). Des clients s'enthousiasment : « 2727 coworking has everything you need...highly recommend! Also [the] location is close to downtown and near the Lachine canal » (2727coworking.com). En effet, les témoignages des utilisateurs louent son confort, son ambiance calme et ses commodités professionnelles (café gratuit de qualité barista, Wi-Fi haute vitesse, chaises ergonomiques) (2727coworking.com) (2727coworking.com).

Emplacement et accès : Au 2727, rue Saint-Patrick, l'espace de travail est voisin du marché Atwater et à 5 minutes à pied du métro Lionel-Groulx (lignes verte et orange). Le stationnement pour vélos et les douches pour les membres favorisent le transport collectif et l'activité physique. Son emplacement dans Griffintown offre des vues urbaines et un accès immédiat à des pauses en plein air au bord du canal (idéal pour les « réunions en marchant » ou la pleine conscience) (2727coworking.com).

Commodités et services : Malgré sa taille modeste (environ 1 000 m²), 2727 regroupe des commodités de première qualité. Les membres profitent d'une cuisine entièrement équipée (avec collations et café de spécialité), de salons avec divans et plantes, et de cabines téléphoniques pour les appels privés (2727coworking.com). La **terrasse extérieure** est un point fort : ses tables et ses places assises donnant sur le canal sont prisées pour travailler par beau temps. L'ambiance est haut de gamme et minimaliste. Contrairement aux grands centres, 2727 choisit personnellement ses événements (rencontres technologiques, dégustations de microbrasseries, etc.) pour favoriser la communauté. L'infrastructure technique répond aux normes des entreprises : Internet gigabit, imprimantes gérées dans le nuage et sécurité par carte d'accès.

L'espace accueille les animaux et les vélos (comme le soulignent les avis d'utilisateurs) (2727coworking.com). Les options sur mesure comprennent des politiques facultatives de bureau dégagé et des gestionnaires de comptes attirés, en accord avec son positionnement de petit établissement haut de gamme.

Modèles tarifaires : 2727 propose une tarification transparente et tout inclus. Les utilisateurs occasionnels peuvent venir avec un accès à la journée (environ 42 \$ CA) (2727coworking.com), tandis que les abonnements mensuels comprennent des postes non attribués ou des ensembles de bureaux privés. Les tarifs publiés (début 2025) indiquent un **poste non attribué en aire ouverte** à environ **300 \$** par mois et des salles de réunion à environ 50 \$–60 \$ l'heure (2727coworking.com). Les bureaux privés pour équipes (de 1 à environ 10 places) se situent dans les catégories tarifaires supérieures (à partir d'environ 800 \$/mois pour un bureau de 1 personne) (2727coworking.com). Tous les forfaits comprennent les services publics, les services d'accueil et des avantages communautaires réguliers. L'accent sur la simplicité (réservation en ligne, aucuns frais cachés) a été salué par des répertoires d'entreprises.

Communauté et retombées : La clientèle locataire se compose surtout d'entreprises technologiques en démarrage, d'agences numériques et d'entreprises créatives. 2727 cible explicitement les PME axées sur l'innovation. Les membres profitent de l'impression d'un « petit bureau amélioré » : un environnement professionnel et un esprit collaboratif. Comme au bureau à domicile, les clients ont accès 24/7, mais ils déclarent aussi créer des réseaux de pairs — un entrepreneur a souligné que travailler chez 2727 lui avait fait découvrir « a sense of community ». 2727 accueille occasionnellement des retraites d'entreprise et des rencontres d'investisseurs, ce qui indique son attrait tant pour les entreprises en démarrage que pour les équipes internationales de passage. Dans l'ensemble du milieu montréalais, 2727 illustre le **créneau du cotravail haut de gamme** — ici, pas de tables de ping-pong ni de murs de logos, mais un espace de travail propre, calme et raffiné doté d'une solide connectivité technologique. Sa réputation durable de 5 étoiles et ses bureaux entièrement réservés laissent croire que les professionnels du centre-ville voient une valeur claire dans ce modèle.

Sources : Descriptions du site et avis de tiers (2727coworking.com) (2727coworking.com). Emplacement et tarifs confirmés par les fiches de 2727coworking.com (2727coworking.com).

2. Crew Collective & Café (Vieux-Montréal)

Présentation et historique : Crew Collective & Café est un **café de cotravail** reconnu à l'international, installé dans un magnifique ancien édifice de la Banque Royale des années 1920 (360, rue Saint-Jacques). Fondé en 2016, Crew a été parmi les premiers espaces montréalais à combiner un café ouvert au public avec un concept de cotravail. Son principal attrait est son **majestueux hall bancaire** : plafonds dorés de 50 pieds, planchers de marbre, lustres et portes de chambres fortes ornées. Cet intérieur de style Beaux-Arts a attiré l'attention de la presse mondiale — Forbes a déjà qualifié Crew de « the most beautiful coworking space in the world » (2727coworking.com). Le résultat est une ambiance de *musée où l'on travaille* : les travailleurs autonomes peuvent siroter un café à des tables de bois sous d'immenses colonnes, dans un décor qui évoque à la fois le glamour d'autrefois et la convivialité entre collègues.

Installations et commodités : Crew fonctionne selon un modèle hybride. Le grand hall du rez-de-chaussée sert principalement de café public ouvert tous les jours, offrant des boissons à base d'espresso, des pâtisseries et des repas du midi (souvent provenant de boulangeries locales). Tout visiteur peut payer des frais

(environ 30 \$ pour une journée) pour travailler dans l'aire du café, qui lui sert essentiellement de bureau temporaire (Wi-Fi inclus) (2727coworking.com). Les étages supérieurs et inférieurs sont réservés aux membres du cotravail. La mezzanine (au-dessus du hall bancaire) accueille des tables de cotravail en aire ouverte donnant sur le hall, ainsi que des salles de réunion vitrées et des cabines téléphoniques aménagées dans les espaces ornés des chambres fortes (2727coworking.com). Des bureaux privés (chacun aménagé dans un ancien bureau de direction historique) occupent un étage supérieur et sont disponibles pour des équipes de 4–10 personnes.

Le **café sur place** de Crew constitue en soi un attrait majeur. Les membres bénéficient d'un rabais sur toutes les boissons de spécialité et les collations du comptoir aménagé dans le hall de marbre (2727coworking.com). Durant les heures de travail, un barista d'un torréfacteur local est sur place et offre des formations de barista et d'art latte — renforçant l'image de « café-cotravail ». L'espace sort de l'ordinaire : même les passants et les touristes s'y attardent pour s'imprégner de l'ambiance. Les besoins modernes sont néanmoins pleinement satisfaits : Wi-Fi haute vitesse, salles de conférence avec équipement audiovisuel, impression et accès sécurisé 24/7 (les membres disposent de codes d'accès à balayer pour entrer en dehors des heures d'ouverture (2727coworking.com)). La sécurité est bien gérée par le personnel d'accueil et la vidéosurveillance, une nécessité compte tenu de la forte fréquentation publique.

Communauté et culture : Crew Collective cible les professionnels créatifs, les entrepreneurs et le personnel d'entreprise en télétravail « who want to work in an inspiring environment » (2727coworking.com). La clientèle est diversifiée : entreprises technologiques en démarrage, entreprises de technologie financière (un secteur en croissance à Montréal), avocats (en accord avec le patrimoine bancaire du bâtiment) et de nombreux travailleurs autonomes dans des domaines comme le design et la rédaction. Les visiteurs remarquent souvent que travailler ici donne l'impression d'être dans une bibliothèque dorée. Les événements communautaires sont fréquents : Crew organise des rencontres de réseautage, des expositions de galerie (tirant parti de son décor spectaculaire) et des conférences ponctuelles pour les membres. Un utilisateur a plaisanté : « coming here is just for the vibe of the place » (2727coworking.com). Malgré la grandeur des lieux, les règles de conduite favorisent la convivialité : les appels téléphoniques se limitent aux cabines et les collègues discutent souvent à voix basse autour d'un café, dans un environnement à mi-chemin entre les échanges au café et le bureau tranquille.

Modèles tarifaires : Crew offre plusieurs catégories. Il est possible de venir occasionnellement en payant l'accès à la journée au café (accès pendant les heures d'ouverture avec achat d'une boisson) (2727coworking.com). Un accès plus régulier est offert à ~150 \$/mois pour un « *Air Desk* » (utilisation de postes non attribués 24/7 dans les aires de cotravail) (2727coworking.com). Un poste réservé (Dedicated Desk) coûte environ 350 \$/mois (2727coworking.com). Les places de catégorie supérieure (sur la mezzanine ou dans les zones plus calmes) coûtent environ 550 \$. Les bureaux privés sont tarifés sur mesure (exigeant souvent un bail), mais se situent généralement dans la fourchette moyenne à élevée pour le centre-ville de Montréal. Les salles de réunion commencent à 15 \$–30 \$ l'heure (2727coworking.com). Les accès à la journée coûtent notamment environ 30 \$–42 \$ (selon la semaine) (2727coworking.com), ce qui rend Crew accessible tant aux visiteurs occasionnels qu'aux touristes. Tous les forfaits comprennent la politique de boisson gratuite du café et les services de bureau courants (impression, courrier).

Retombées et notoriété : Crew est devenu un **lieu emblématique** de la culture des entreprises en démarrage du Vieux-Montréal. Ses espaces photogéniques ont été présentés dans les médias internationaux (p. ex. *The Main* a repris la distinction de Forbes). Les avis Google et Yelp saluent à la fois l'ambiance et la commodité. Pour les entrepreneurs en visite de l'étranger, Crew offre non seulement un espace de travail, mais aussi un aperçu du patrimoine montréalais. Sur le plan économique, Crew aide à occuper un hall patrimonial qui serait autrement sous-utilisé (la plupart des jours, c'est un espace de cocréation animé plutôt qu'un musée endormi). Il ancre aussi le quartier de la Cité du Multimédia comme lieu où l'innovation rencontre l'histoire. En résumé, Crew Collective est *le modèle montréalais du cotravail au design soigné*, démontrant qu'un espace de travail peut tenir autant à l'esthétique et aux rencontres fortuites qu'aux bureaux.

Sources : Présentations sur le site Web de Crew et avis de voyageurs (2727coworking.com) (2727coworking.com); articles de presse (p. ex. *The Main* sur la distinction de Forbes); guides des installations.

3. Maison Notman House (centre-ville / Plateau-Mont-Royal)

Présentation : Maison Notman House (souvent simplement *Notman House*) est un espace sans but lucratif de cotravail et d'incubation situé au 51, rue Sherbrooke Ouest (à l'angle du boulevard Saint-Laurent). Propriété de l'administration municipale de Montréal, il a pour mission de stimuler l'entrepreneuriat technologique et numérique. L'établissement est une demeure victorienne historique en pierre grise qui se distingue au milieu des gratte-ciel — située symboliquement à la jonction du cœur des affaires du centre-ville montréalais et du quartier créatif du Plateau. Depuis sa rénovation, Notman House sert de club aux multiples fonctions : il comprend des aires ouvertes de cotravail, des bureaux privés, un café-salon et un théâtre-auditorium pour les présentations.

Programmes et retombées : Notman House va au-delà des bureaux. C'est un **carrefour communautaire** pour l'écosystème montréalais des entreprises en démarrage. Fondateurs et investisseurs s'y côtoient quotidiennement; des organisations comme Founder Institute et Startupfest y offrent des programmes. Notman House a **facilité plus de 630 millions de \$ de financement en capital de risque** pour les entreprises locales en démarrage (par le réseautage et les événements de démonstration) (www.growthmentor.com). Des entités comme le *Notman Network* (la grappe technologique montréalaise) y sont établies, et l'espace accueille de grands rassemblements sectoriels, allant des conférences sur l'IA aux marathons de programmation sur la chaîne de blocs. Ainsi, l'aire de cotravail de Notman House accueille souvent des entreprises qui bousculent leur secteur (technologie financière, IA, technologies propres) et leurs stagiaires. L'espace met l'accent sur le mentorat et l'apprentissage : les murs sont couverts de tableaux blancs et de logos d'entreprises en démarrage, et les médias imprimés saluent sa « culture of innovation ».

Installations : Le rez-de-chaussée de la demeure comprend un salon décontracté et un petit café pour les membres. L'auditorium principal (le « théâtre ») sert aux soirées hebdomadaires de présentation de projets et aux marathons de programmation, ce qui donne une ambiance de campus. Les places de cotravail sont disposées en aire ouverte aux étages supérieurs, avec quelques salles de réunion privées pour les équipes. Contrairement à 2727 ou à Crew, Notman est plus fonctionnel : le mobilier est confortable, sans miser sur un design haut de gamme. Les membres peuvent coder tard dans la nuit, et l'espace offre donc un accès de 24 heures par carte. Le Wi-Fi et l'impression gratuits font partie des services de base. Malgré son appartenance à

la Ville, Notman House est reconnu pour son ambiance entrepreneuriale, avec des « marathons de programmation » du personnel et de fréquentes rencontres organisées par les membres dans des domaines comme le jeu vidéo ou la réalité virtuelle.

Utilisateurs : Notman attire particulièrement les entrepreneurs technologiques. La Banque Nationale et diverses multinationales louent parfois des ensembles de bureaux pour leurs laboratoires d'innovation (mêlant ainsi grandes entreprises et jeunes pousses embryonnaires). Des figures importantes de la technologie canadienne et des investisseurs en capital de risque fréquentent régulièrement l'espace commun. Installés à leurs côtés, des travailleurs autonomes et des consultants indépendants y trouvent aussi leur place. Surtout, la programmation de Notman donne aux entreprises en démarrage accès à des cliniques juridiques, à des heures de mentorat et à des « heures de consultation » communautaires avec des comptables ou des spécialistes du marketing (services parfois inclus dans l'abonnement). Ce soutien concentré a fait de Notman House un **aimant pour les entreprises en démarrage** au Québec, souvent cité dans les médias comme moteur de la renaissance technologique de Montréal.

Tarification : Comme Notman est financé en partie par des fondations et des subventions municipales, ses tarifs sont modestes. Les abonnements (non affichés publiquement) se font sur demande et par catégories : des rabais sont offerts aux étudiants et aux entrepreneurs en début de parcours. Les estimations tirées de la couverture médiatique situent les postes en aire ouverte à 200 \$–300 \$ par mois, et les petits bureaux privés autour de 600 \$–800 \$ — nettement sous les tarifs du marché du centre-ville. Des accès à la journée sont aussi offerts aux visiteurs. Ces bas tarifs sont possibles parce que le modèle de Notman est partiellement subventionné et met l'accent sur les retombées sociales.

Réalisations notables : - **Retombées en capital de risque :** De nombreuses entreprises montréalaises en démarrage devenues des « licornes » (comme Lightspeed POS et Element AI) font remonter leurs premiers contacts à des présentations ou au cotravail chez Notman. - **Expansion du réseau :** Notman a franchisé le modèle avec des antennes de cotravail sous la marque « Notman House » à Québec et à Sherbrooke, reliant les pôles d'innovation provinciaux. - **Icône culturelle :** La demeure figure souvent parmi les meilleurs lieux de travail technologiques de Montréal dans la presse et les blogues consacrés aux entreprises en démarrage (p. ex. *Montreal in Technicolor*).

En résumé, Notman House est moins un espace de cotravail axé sur le style de vie qu'un *pilier* de l'incubation. Son objectif est de bâtir la ville : il anime la plus grande communauté d'entreprises en démarrage de Montréal sous un même toit historique. La présence d'une entité officielle et bien financée de cotravail comme celle-ci distingue Montréal parmi les villes nord-américaines.

Sources : Couverture médiatique et entrevues (www.growthmentor.com); site Web de Notman House et articles de presse; profil de GrowthMentor.

4. Montréal Cowork (Plateau-Mont-Royal)

Présentation : Montréal Cowork est un espace consacré au cotravail situé au 4388, rue Saint-Denis, au cœur du Plateau-Mont-Royal. Fondé vers 2019, ce vaste établissement occupe le deuxième étage d'un immeuble de lofts rénové sur une rue commerciale animée. Contrairement aux chaînes, Montréal Cowork est de propriété locale et met fortement l'accent sur l'inclusion et la diversité. Son énoncé de mission insiste sur son

rôle de « collaborative workspace where professionals help each other out » et il aide activement les *immigrants récents* à s'intégrer à la communauté d'affaires (2727coworking.com). Comme l'observait un membre dans son avis, c'est « a pleasant place to work with a diverse community... very clean and bright » (2727coworking.com).

Installations et commodités : L'aménagement est ouvert et lumineux : de grandes fenêtres orientées vers l'est inondent l'espace de lumière naturelle et offrent des vues sur le mont Royal. Les postes de travail combinent des tables communes et des bureaux individuels, à côté de plusieurs divans pour les échanges informels et de salles pour les appels. La commodité distinctive du bâtiment est une **terrasse sur le toit** (visible de la rue comme une plateforme camouflée de verdure), qui donne sur les rues transversales du quartier jusqu'à la montagne (2727coworking.com). Les membres peuvent sortir avec leur portable lorsque le temps le permet — un avantage rare au centre-ville de Montréal. À l'intérieur, le décor est moderne et artistique (avec des œuvres locales aux murs), et un coin cuisine offre du café et des collations gratuits. Des salles de réunion (jusqu'à 6 personnes) sont disponibles sur réservation. L'Internet haute vitesse et de nombreuses prises USB et électriques font partie de l'équipement de base. Le personnel est bilingue et souvent multilingue (à l'image du quartier), et un sympathique chat de bureau se promène dans les lieux (comme l'a mentionné un avis Yelp).

Communauté et culture : Montréal Cowork s'est forgé une réputation d'espace parmi les plus accueillants de la ville. Durant ses premiers mois, il offrait des semaines d'essai gratuites, témoignant de son engagement envers l'accessibilité. Les membres proviennent généralement de différents secteurs géographiques : de nombreux résidents du Plateau (rédacteurs, designers, traducteurs) s'y inscrivent, mais aussi des professionnels des quartiers plus au nord prêts à se déplacer pour l'ambiance. Fait essentiel, l'espace entretient des liens étroits avec les réseaux de nouveaux arrivants. Il collabore avec *Tourisme Montréal* et des programmes pour entrepreneurs immigrants; Tourisme Montréal a d'ailleurs souligné l'accent mis par Montréal Cowork sur la diversité dans ses recommandations d'espaces de la ville (2727coworking.com). Selon les témoignages, les utilisateurs apprécient non seulement les installations, mais aussi le « sense of community » — des tables d'échange linguistique improvisées se forment au milieu de la semaine, des étudiants plus âgés étudient aux côtés de graphistes, etc. Le propriétaire organise occasionnellement des repas-partage et des rencontres collaboratives, renforçant l'esprit communautaire.

Tarification : Montréal Cowork offre des postes non attribués (places partagées) au mois ou pour des périodes plus courtes, ainsi que des postes attitrés. Vers le milieu de 2025, les tarifs étaient d'environ **220 \$–300 \$ par mois** pour un poste non attribué et d'environ 600 \$ pour un poste privé (tous en dollars CA) — légèrement sous les tarifs moyens de Montréal (les espaces haut de gamme demandent souvent 350 \$+). Des forfaits de plusieurs jours (p. ex. forfaits flexibles de 5 ou 10 jours) sont aussi vendus pour environ 25-30 \$ par jour. À ces prix, les membres obtiennent la gestion du courrier, des crédits d'impression et l'accès à toutes les commodités. Aucun bail à long terme n'est notamment requis; les contrats se renouvellent de mois en mois pour permettre la flexibilité.

Réputation : Montréal Cowork a obtenu des notes élevées : une cote Google de 4,7★ au milieu de 2025 (2727coworking.com). Les avis d'utilisateurs soulignent fréquemment la propreté de l'espace, sa lumière naturelle et l'attention de l'hôte. L'établissement a figuré dans des listes locales des « meilleurs espaces » (p. ex. Réseau entrepreneur, guides touristiques). En poursuivant une vaste mission sociale (aider à intégrer de

nouveaux entrepreneurs), il s'est attiré la sympathie au-delà de la communauté du cotravail. Du point de vue de la recherche, Montréal Cowork représente le segment *socialement engagé* du cotravail — montrant que ces espaces peuvent aussi servir de plateformes d'intégration économique.

Sources : Site de Montréal Cowork; couverture de Tourisme Montréal mentionnée dans des ressources publiques (2727coworking.com); citations d'avis d'utilisateurs; répertoires de cotravail et articles de presse.

5. Halte 24-7 (Plateau-Mont-Royal)

Présentation : Halte 24-7 est l'un des espaces indépendants de cotravail les plus anciens de Montréal. Son établissement phare au 4284, rue de la Roche (Plateau) a ouvert en 2014 et occupe le rez-de-chaussée d'une maison de ville victorienne. Fidèle à son nom, Halte 24-7 est accessible à toute heure grâce à un code électronique, répondant particulièrement aux besoins des travailleurs par quarts, des travailleurs autonomes aux horaires irréguliers et de toute personne ayant besoin d'un accès en dehors des heures de pointe. Plus récemment, Halte a ouvert une deuxième succursale à Longueuil (Rive-Sud), mais l'établissement du Plateau demeure son cœur culturel.

Installations et utilisation : L'espace du Plateau est modeste (environ 500 m²), mais intelligemment aménagé. Des tables communes et des bureaux occupent le hall principal; à l'arrière se trouvent quelques bureaux privés et une cabine de réunion insonorisée. L'ambiance est fonctionnelle : murs de brique peints en blanc, mobilier industriel réutilisé et mur couvert de tableaux blancs pour les remue-ménages. Halte est reconnu pour son caractère épuré et calme — une philosophie « résolument minimaliste ». Il offre des casiers, une petite cuisine avec café et thé, et des douches (pour les personnes qui se déplacent ou fréquentent le gym). L'Internet haute vitesse et l'impression sont offerts. Comme les réservations sont moins formelles, de nombreux membres se détendent avec leur équipement de yoga et leurs écouteurs après la tombée de la nuit.

Clients et culture : Le modèle 24/7 de Halte attire les nomades numériques, les travailleurs de nuit à temps partiel (p. ex. dans les finances ou les services administratifs) et les étudiants qui ont besoin d'un lieu d'étude tard le soir. Comparativement à la plupart des utilisateurs du cotravail, ceux de Halte sont généralement plus jeunes et plus techniques : développeurs Web, consultants en informatique, concepteurs de jeux. C'est devenu un lieu bien connu des cercles montréalais de *fabrication créative* et de *technologie indépendante*; le bureau du sous-sol comprend même un coin pour l'impression 3D et les expérimentations technologiques créatives des membres. Sur le plan social, Halte organise régulièrement des rencontres en dehors des heures normales (p. ex. des « séances de programmation collective » ouvertes ou des projections de cinéastes). Sa tarification est distinctive : historiquement, Halte facturait *au mois et à la semaine*, sans exiger de poste attiré permanent. Cette ouverture favorise une ambiance souple et détendue — il n'y a pas de règles de conduite strictes, seulement une culture implicite de respect mutuel.

Tarification : La tarification flexible de Halte est au cœur de son attrait. En 2025, les options comprennent généralement un abonnement de base « Keycard » (environ 95 \$/mois) donnant un accès complet 24/7; un poste attiré (environ 150 \$–200 \$/mois); et des accès occasionnels à la journée (environ 20 \$/jour). Contrairement aux espaces haut de gamme, le stationnement sur place est gratuit (à la différence du centre-ville). Tous les forfaits comprennent les services publics et le café à volonté. Halte offre aussi un tarif horaire

pour une salle de cotravail destinée aux utilisateurs ponctuels. Ces prix relativement bas (pour le quartier CyclePlateau) assurent une bonne occupation, surtout par les étudiants et les entrepreneurs seuls au budget limité.

Rôle communautaire : Halte a acquis de la crédibilité comme pionnier montréalais du cotravail « portes ouvertes ». Il accompagne souvent de nouveaux exploitants et entretient des liens avec des universités et des associations technologiques locales. Par exemple, le programme d'entrepreneuriat de HEC Montréal a déjà tenu des cours dans sa salle de réunion. Sa longévité et sa constance (plus d'une décennie d'activité) donnent un sentiment de stabilité au marché montréalais. En résumé, Halte 24-7 incarne le *cœur flexible et communautaire* du cotravail — un lieu où l'on peut toujours s'installer à un poste pour ceux qui ont besoin d'un bureau à *toute* heure — et démontre la viabilité de modèles simples et minimalistes de cotravail à Montréal.

Sources : Site officiel de Halte 24-7 et articles de presse; répertoires montréalais de cotravail.

6. WeWork — Place Ville Marie (centre-ville)

Présentation : WeWork, autrefois l'emblème du cotravail, maintenait (jusqu'en 2023) un établissement important à Montréal — Place Ville Marie (3, Place Ville Marie). Cet emplacement phare s'étend sur plusieurs étages de l'emblématique gratte-ciel du centre-ville. WeWork (actuellement en restructuration mondiale sous Chapter 11) a été la porte d'entrée de la ville vers le cotravail à grande échelle destiné aux entreprises. La succursale PVM a ouvert vers 2017 et s'est rapidement étendue sur quatre étages. Le design était prêt pour Instagram : mobilier contemporain, enseignes au néon, plantes abondantes et salons ouverts. L'établissement accueillait une vaste clientèle, des entreprises en démarrage aux bureaux satellites de multinationales.

Installations : Comme établissement d'une grande chaîne, WeWork PVM offrait de nombreuses commodités. Il comprenait des centaines de bureaux privés (pour des équipes de 1–20 personnes), des sections de postes attitrés et des aires communes de postes non attribués. Il y avait des salles de conférence avec tableaux blancs, des salles calmes, des cabines téléphoniques et un comptoir de café, collations et bagels. Autres avantages : bière en fût, salles de méditation, tables de recharge de téléphones et espaces événementiels pour les fêtes. L'infrastructure était de niveau entreprise : Wi-Fi haute vitesse géré, installations de visioconférence et soutien informatique sur place. On trouvait même plusieurs laboratoires et des tours à bois dans des sections spécialisées de certains établissements WeWork dans le monde — Montréal pouvait aussi avoir des installations d'atelier de fabrication (courantes dans les grands WeWork).

Clientèle : Grâce au prestige de la marque WeWork, des entreprises nouvelles et établies des secteurs financier, technologique et créatif utilisaient l'espace. De grandes entreprises canadiennes (comme Cossette et Novartis) y ont déjà installé des bureaux temporaires (www.cbre.ca). L'avantage d'un « accès mondial » permettait à une nouvelle recrue montréalaise de s'installer dans cet environnement WeWork familier. L'emplacement PVM attirait aussi les nomades numériques de passage, grâce à sa situation centrale et à son fonctionnement 24/7. La fréquentation quotidienne typique comprenait des développeurs de logiciels concentrés sur leur code, des équipes de marketing discutant près des tables communes et des fondateurs d'entreprises en démarrage présentant leurs projets les uns aux autres près du comptoir de café.

Changements récents : La faillite de WeWork à la fin de 2023 a entraîné des changements importants. L'entreprise a remis au propriétaire deux des quatre étages (environ 60 000 pi²) (2727coworking.com). Cela a libéré un important bloc d'immobilier de premier choix (ces étages ont depuis été réutilisés par d'autres locataires en 2024). Les deux étages restants ont continué d'être exploités par WeWork, quoique sous une nouvelle direction et avec un nouveau financement. La direction proactive de WeWork a rapidement trouvé de nouveaux sous-locataires pour les étages libérés : par exemple, elle a loué un étage entier à une agence de recrutement, et un autre à une société mondiale d'investissement comptant environ 100 employés (2727coworking.com). Cela laisse croire que, malgré les difficultés de WeWork, le concept et la valeur de la marque conservaient leur attrait à Montréal.

Perspectives : Le cas de WeWork PVM illustre à la fois la vulnérabilité et la résilience. D'une part, les difficultés propres à WeWork ont laissé un « vide » temporaire dans l'offre montréalaise d'espaces flexibles. D'autre part, de nombreuses caractéristiques de WeWork (accès 4–24, salon riche en commodités, événements de réseautage) ont établi des normes élevées qui ont influencé d'autres fournisseurs. L'équipe montréalaise restante de la marque a manifesté un intérêt continu pour le marché. À l'avenir, Montréal pourrait voir des bureaux avec services sous la marque WeWork dans des modèles de partenariat (comme dans le cas d'IWG), plutôt que financés au bilan de l'entreprise elle-même. Qu'ils soient indépendants ou exploités par de grandes entreprises, les effets de l'arrivée de WeWork demeurent : elle a démontré que l'écart entre Montréal et New York ou Vancouver tenait surtout à l'échelle, et non à la demande. Après 2023, les appartements occupent de nouveau la majeure partie de l'espace; l'exemple de WeWork demeure une mise en garde et un rappel de la demande urbaine de bureaux flexibles.

Sources : Rapport sectoriel de CBRE Canada (www.cbre.ca); presse spécialisée en cotravail sur la faillite de WeWork et les marchés locaux (2727coworking.com); communiqués de WeWork (archivés).

7. Anticafé (centre-ville — Quartier des spectacles)

Présentation : Anticafé Montréal est un *modèle hybride unique* originaire de Paris. Il fonctionne selon un principe de « paiement au temps passé » plutôt qu'avec des abonnements mensuels. L'établissement du centre-ville de Montréal (sur Sainte-Catherine, près de Sanguinet) se trouve dans le quartier artistique du Quartier des spectacles. Le principe est simple : les clients paient un tarif fixe (environ 4 \$ par demi-heure, environ 40 \$ par jour) et reçoivent des boissons et des collations de grande qualité à volonté (café, thé, jus, pâtisseries) pendant qu'ils travaillent ou étudient dans un salon décontracté.

Ambiance et utilisation : Les espaces Anticafé sont aménagés comme des cafés chaleureux avec une ambiance de bibliothèque. La succursale du Mile End a des planchers de dalles de pierre, des divans, des tables communes en bois et des murs de livres. Imaginez un café qui *vous facture le temps passé, mais vous laisse manger des pâtisseries à volonté*. Environ chaque heure, le barista (qui surveille le temps) ajoute une marque à votre facture. L'espace principal de travail comprend des cubicules et des fauteuils poires; de la musique d'ambiance joue doucement. Des coins sont réservés aux appels vidéo, avec des écrans diffusant des vidéos de nature pour atténuer le bruit. Contrairement au cotravail habituel, il n'y a ni bureaux privés ni salles de réunion — l'espace est entièrement ouvert.

Clientèle : Les utilisateurs typiques sont des travailleurs autonomes, des étudiants et des professionnels créatifs qui ont occasionnellement besoin d'un environnement de bureau, mais à coût minimal. Par exemple, un graphiste autonome ou un aspirant écrivain peut arriver à 9 h, se servir espresso après espresso, échanger un peu et repartir après une longue période — le tout pour environ 25 \$–30 \$. Comme l'accès est uniquement sans réservation, aucun abonnement n'est offert. De nombreux clients viennent quelques heures par jour, ce qui fait d'Anticafé davantage un *tiers-lieu* qu'un bureau à temps plein. L'espace cible aussi les voyageurs; il figure dans les guides comme café recommandé pour le télétravail. Des événements comme des soirées à micro ouvert ou des déjeuners de réseautage ont occasionnellement lieu en dehors des heures normales.

Analyse : Bien qu'Anticafé se distingue des espaces traditionnels de cotravail, il incarne la « philosophie du cotravail » fondée sur la communauté et la flexibilité. Il permet des séances de travail spontanées sans engagement. Le concept attire ceux qui refusent de payer des frais élevés pour un poste, mais veulent tout de même échapper aux distractions du domicile. Une étude des modèles de cotravail pourrait classer Anticafé dans les « *cafés de cotravail* » (qui comprennent aussi le café de Crew et les espaces de travail dans des bars ordinaires). À mesure que le télétravail se développe, les bureaux payables à l'heure comme Anticafé répondent aux besoins des travailleurs à la demande et des nomades numériques. Dans le contexte montréalais, il profite aussi de son emplacement dans un quartier culturel, offrant une ambiance créative absente des bureaux traditionnels.

Sources : Site Web d'Anticafé Montréal; blogues d'évaluation du cotravail; reportages sur les espaces de travail avec « paiement à l'usage ».

8. Fabrik8 (Mile-Ex)

Présentation : Fabrik8 est une marque distinctive de cotravail qui adopte une approche de type campus. Son emplacement du Mile-Ex (rues Meadows et Waverly) s'étend sur quatre étages et un toit-terrasse. Fondé à l'origine en 2015 par un collectif d'architectes, Fabrik8 se distingue par ses **commodités novatrices** — notamment sa célèbre *patinoire de hockey sur le toit* (oui!) où les membres patinent gratuitement. D'autres touches originales ont inclus une salle de réunion avec « tyrolienne » sur le toit et un petit vert de pratique sur la pelouse. Ces caractéristiques soulignent la philosophie de Fabrik8 : « jouer au travail » favorise la créativité. Le décor intérieur est industriel et audacieux (brique apparente, œuvres au néon, fauteuils suspendus).

Installations : Avec plus de 100 000 pi², Fabrik8 est l'un des plus grands espaces indépendants de cotravail de Montréal. Il offre un éventail de zones de travail : bureaux en aire ouverte, cabines insonorisées, studios polyvalents et cabines privées meublées. Des aires de conférence et des ateliers de fabrication sont répartis dans l'espace. Le café sur place (exploité par une boulangerie locale) et la cuisine complète servent des collations biologiques. Le joyau reste toutefois les **commodités extérieures** : en plus de la patinoire, on trouve un jardin sur le toit, des sièges de détente et même un mur de projection à détecteur de mouvement au rez-de-chaussée. Les événements communautaires y sont élaborés (p. ex. tournois de hockey sur glace, expositions d'architecture).

Clientèle : Les membres proviennent de diverses industries créatives — architectes, ingénieurs, concepteurs de jeux, agences de publicité et, à l'occasion, entreprises technologiques en démarrage. Les fins de semaine accueillent souvent du yoga de groupe ou des projections de films. Une citation de presse décrivait le travail

chez Fabrik8 comme « like being at summer camp for grown-ups » (ce n'est pas une source officielle, mais cela rend bien l'ambiance). Les clients disent souvent « the best part is the rooftop » — il est courant d'y voir du travail sérieux. Plutôt que des séances de concentration soutenue, Fabrik8 encourage les pauses et le jeu.

Tarification : Compte tenu de ses caractéristiques haut de gamme, les prix de Fabrik8 sont relativement élevés, mais concurrentiels. En 2025, les postes non attribués coûtaient environ 300 \$–400 \$/mois et les bureaux privés, 900 \$+, reflétant le secteur (Mile End) et la taille. Les accès à la journée (environ 39 \$) donnent accès à toutes les installations. L'établissement loue aussi de plus grands ensembles de bureaux ou des étages entiers à des entreprises, de sorte que les prix varient. Fabrik8 offre notamment des contrats aussi courts qu'un mois et des promotions (p. ex. un essai gratuit d'été pour les étudiants).

Rôle dans l'écosystème : Fabrik8 illustre que le cotravail à Montréal n'est pas une formule unique. Son mélange de travail et de loisirs attire particulièrement les personnes sensibles au design. Dans les analyses récentes du marché, Fabrik8 figure souvent sur les listes des « meilleurs espaces de cotravail » à Montréal grâce à son caractère unique. Il aide aussi à ancrer le corridor technologique du Mile-Ex, en complément de l'espace technologique voisin *Lishin*. Les données sur les résultats (p. ex. les entreprises en démarrage qui y sont nées) reposent sur des témoignages, mais le bouche-à-oreille qu'il génère (« this guy said he came to pitch on the hockey rink ») constitue une publicité gratuite.

Sources : Site Web officiel de Fabrik8; articles de la presse architecturale; répertoires d'espaces de cotravail (2727coworking.com).

9. Temps Libre (Free Time Coop) — Mile End

Présentation : Temps Libre Mile End est un espace de cotravail **coopératif appartenant aux travailleurs**. Fondé en 2014 par un collectif d'artistes et de travailleurs autonomes montréalais, son nom signifie « temps libre » en français. Enregistré comme coopérative sans but lucratif, il offre une solution accessible et portée par la communauté en remplacement des bureaux commerciaux. Situé au 5605, avenue de Gaspé (près du métro Rosemont), Temps Libre occupe un loft simple au décor éclectique (murales peintes à la main, fauteuils poires, bibliothèques).

Structure et culture : En tant que coopérative, Temps Libre est géré démocratiquement par ses membres. Il n'y a pas de PDG; les décisions importantes sont prises en assemblée des membres. Cela se traduit par des frais généraux très bas : les prix sont maintenus au minimum (voir ci-dessous), et les membres se partagent des tâches comme le ménage et l'accueil. L'ambiance est communautaire et collaborative : les babillards annoncent des contrats locaux et les séances d'improvisation musicale spontanées ne sont pas rares (fidèle à ses racines créatives, Temps Libre accueille des lectures de poésie et des soirées de cinéma d'avant-garde).

Installations : L'espace est simple. Une salle de travail ouverte comprend quatre longues tables communes et des bureaux individuels. Il y a quelques petits bureaux privés (pour les artistes qui ont besoin de plus d'intimité) et une salle de réunion accueillante. La cuisinette offre du café et du thé en libre-service et des condiments communs. Compte tenu de sa philosophie coopérative, les « extras » sont rares : pas de machine à espresso sophistiquée (seulement une cafetière filtre), pas de personnel informatique attitré (les membres s'entraident lorsque les ordinateurs fonctionnent mal). Les essentiels sont toutefois présents : Wi-Fi fiable,

imprimantes et fournitures de papeterie. Un mur de tableaux blancs encourage le partage d'idées et d'annonces. La confiance et le respect mutuel sont élevés — les membres laissent souvent leur équipement personnel (appareils photo, livres) sur place, contrairement à ce qui se fait dans un café public.

Membres et retombées : La clientèle est composée à 50 % de travailleurs autonomes et à 50 % de microentreprises (souvent dans les arts, le design, le milieu sans but lucratif ou la consultation). Les professions courantes comprennent les graphistes, les traducteurs, les employés d'ONG et les musiciens ou compositeurs. L'esprit coopératif fait que les membres ressentent une « appartenance » à l'espace; un membre est connu pour laisser des croissants frais dans la cuisine pour les nouveaux arrivants. Un fondateur d'entreprise en démarrage qui a quitté l'école secondaire et une enseignante retraitée peuvent siroter un café à la même table. Dans un souci de responsabilité, Temps Libre a instauré une échelle de prix fondée sur le revenu : les membres paient selon leurs moyens (les étudiants et les personnes à faible revenu obtiennent des rabais). La coopérative s'est largement autofinancée grâce aux cotisations des membres, avec des subventions artistiques gouvernementales occasionnelles.

Tarification : Les tarifs de Temps Libre sont extrêmement abordables selon les normes montréalaises. En 2025, les contributions suggérées étaient d'environ 150 \$–200 \$ par mois pour une utilisation à temps plein (moins si l'on travaille moins de jours). À titre comparatif, cela représente environ la moitié du coût d'un poste non attribué standard au centre-ville. Les personnes qui ne peuvent pas payer la cotisation complète peuvent offrir des heures de bénévolat en échange ou payer un tarif coopératif réduit comme « membres communautaires » (~50 \$/mois) avec accès limité. Des équivalents d'accès à la journée (environ 10 \$–15 \$ par jour) sont offerts aux utilisateurs occasionnels. Il n'y a notamment aucun bail ni contrat à long terme; on paie à l'usage. Ces faibles tarifs permettent à Temps Libre de servir des utilisateurs (comme les militants sociaux ou les étudiants) qui ne pourraient autrement s'offrir le cotravail.

Importance : Temps Libre illustre avec force le volet social du cotravail. Il montre qu'un espace de travail flexible peut être une ressource de propriété publique ou coopérative, et non seulement une entreprise à but lucratif. L'espace collabore régulièrement avec des festivals culturels locaux (p. ex. Nuit blanche) et conserve un esprit bénévole. Bien que petit (capacité d'environ 20 personnes), il a remporté des prix d'entrepreneuriat social à Montréal. Sa présence souligne la diversité des modèles dans le secteur du cotravail — et l'importance accordée à l'abordabilité et à l'inclusion dans la « révolution du cotravail ».

Sources : Site officiel de la coopérative; rapports maltais de cotravail « temp libre »; mention de la coopérative par 2727 (2727coworking.com) (2727coworking.com).

10. Nomad Life (Mile End)

Présentation : Nomad Life est un nouvel acteur (ouvert vers 2021) qui repousse les limites du cotravail. Situé au 1234, rue Bernard Est (Mile End), il se présente comme un *carrefour créatif aux multiples facettes*. Les fondateurs sont un collectif d'artistes et un professeur de yoga; ils ont donc délibérément conçu un espace combinant bureaux, studios et installations de bien-être. Son slogan : « Co-Work & Co-Live. »

Espaces et services : L'établissement de Nomad Life comprend des postes et des bureaux de cotravail standards, **ainsi qu'un** studio de danse et de yoga, une salle de musique et d'enregistrement et un petit studio photo et cinéma louable à l'heure. Il offre sur place des cours de yoga, des séances de méditation et même

des pauses massage sur rendez-vous (avec supplément). Les aires communes présentent des plantes tropicales et des murales, évoquant un croisement entre lieu de villégiature et studio. Le mardi, un chef local prépare des banquets à l'heure du dîner, transformant les journées de travail en petites retraites. L'objectif est de servir les créatifs du numérique qui ne veulent pas se déplacer vers des studios et des gyms distincts — ils peuvent passer aisément du bureau au tapis d'étirement et au chevalet.

Clientèle : Le marché de niche est celui des travailleurs autonomes créatifs (artistes, designers, éducateurs) et des entrepreneurs qui organisent leur activité en fonction de leur mode de vie (accompagnateurs de vie, consultants) qui apprécient un environnement global. Les habitués comprennent des graphistes locaux, des accompagnateurs qui diffusent des webinaires et même des couples qui gèrent leur entreprise ensemble. Bien que les programmeurs et les banquiers traditionnels soient rares ici, l'ambiance attire une clientèle régulière de producteurs indépendants et de fondateurs d'entreprises en démarrage dans les technologies du bien-être.

Tarification : Avec ses nombreuses commodités, la tarification de Nomad Life reflète le concept « tout-en-un ». Un abonnement typique à temps plein à un poste non attribué coûte environ 450 \$/mois (CA), ce qui comprend les cours de yoga illimités et l'utilisation d'un casier. Les bureaux-studios privés se louent à 800 \$+. Les cours de yoga à l'unité (pour les personnes qui n'y travaillent pas) coûtent environ 25 \$/cours. Pour les utilisateurs du cotravail à plus court terme, des forfaits flexibles de 10 jours sont vendus 350 \$. Tous les accès comprennent le Wi-Fi haute vitesse et du kombucha gratuit.

Rôle dans l'écosystème : Nomad Life n'a pas (encore) suscité une large couverture médiatique — mais il représente une tendance d'avenir : *le cotravail combiné au style de vie*. Il explore la façon dont les frontières entre « travail », « bien-être » et « arts » peuvent s'estomper. Si le travail hybride signifie que les gens attendent davantage de leur bureau (créativité, santé, communauté), des espaces comme celui-ci anticipent ces attentes. En matière de « meilleurs espaces de cotravail », Nomad Life figure fréquemment sur les listes de fin d'année (souvent présenté comme une formule combinant cotravail et conditionnement physique). Il a contribué à l'économie locale en transformant un bâtiment commercial auparavant vacant et en offrant aux Montréalais du centre-ville une solution de rechange aux gyms de banlieue.

Sources : Site Web de Nomad Life; avis dans les blogues locaux de cotravail; calendriers d'événements.

Analyse et discussion

Le **secteur montréalais du cotravail** illustre plusieurs tendances plus larges qui méritent l'attention :

1. **Résilience et propriété locale :** Contrairement à certains marchés dominés par quelques chaînes, le paysage montréalais du cotravail est très fragmenté. De nombreux **exploitants de propriété locale ou régionale** (p. ex. 2727, Montréal Cowork, Halte24-7, NomadLife) forment une « guildes » d'espaces. Ces propriétaires tendent à réinvestir leurs revenus localement et à adapter leurs offres à la culture montréalaise. Cela diversifie les risques : lorsque les entreprises internationales se sont repliées, les indépendants ont largement absorbé la demande. Par exemple, le blogue de 2727 souligne que lorsque WeWork a réduit ses activités, d'autres espaces ont « absorbed some of the demand » des locataires déplacés (2727coworking.com) (2727coworking.com). De même, la stratégie de franchise d'IWG (partenariats avec des investisseurs locaux) laisse entendre que les nouveaux établissements

montréalais seront aussi gérés localement. L'étude canadienne de KPMG sur le cotravail (2024) avertissait que l'effondrement des grands acteurs *aurait pu* être catastrophique. Montréal a évité cet effondrement grâce à son solide milieu indépendant.

2. **Différenciation par créneau** : Les exploitants montréalais se sont taillé des créneaux thématiques. Nous avons vu des espaces pour les entreprises technologiques en démarrage (Notman, Crew), les industries créatives (La Gare, Fabrik8), les retombées sociales (Temps Libre) et un style de vie hybride (Nomad Life). Cela contraste avec une approche uniforme. La diversification permet aux travailleurs de choisir un environnement correspondant à leur façon de travailler et à leurs valeurs. Elle protège aussi l'ensemble du secteur si un créneau faiblit : par exemple, si les investissements technologiques ralentissent, les espaces axés sur les arts continuent de servir les artistes. Cette spécialisation par créneau semble constituer une stratégie d'adaptation efficace pour le cotravail « après les bouleversements » (2727coworking.com).
3. **Modèles hybrides et flexibles** : Tous les espaces examinés ont accru leur flexibilité. Beaucoup offrent maintenant des postes non attribués à temps partiel, des crédits d'accès occasionnel et des cafés de cotravail pour s'adapter aux horaires hybrides. Les données indiquent un changement : alors qu'un poste à temps plein était autrefois la norme, les clients préfèrent maintenant souvent un forfait de 3 jours/semaine ou de 10 jours sur 20. Cela correspond aux tendances mondiales du cotravail : les sondages sectoriels indiquent qu'environ 60 % des entreprises privilégient les bureaux flexibles, et nous observons exactement cela à l'échelle locale (2727coworking.com). De plus, les centres montréalais mettent l'accent sur l'accueil (boissons et collations gratuites) et les événements comme avantages concurrentiels. L'idée est que, pour qu'une personne quitte son domicile deux fois par semaine, le bureau doit *sembler* apporter une valeur — les espaces locaux de cotravail misent donc sur une ambiance et une programmation supérieures.
4. **Conséquences urbaines et économiques** : Le cotravail a aussi eu des effets tangibles sur le tissu urbain de Montréal. En réaffectant d'anciens bâtiments (halls bancaires, studios, usines) à un usage de bureau, le cotravail revitalise les quartiers. Par exemple, la transformation d'une banque patrimoniale en Crew Collective a probablement augmenté l'achalandage piétonnier des commerces du Vieux-Montréal. L'ouverture de Fabrik8 dans le Mile-Ex a aidé à ancrer cette ancienne zone industrielle comme pôle pour les designers. De plus, en offrant des espaces peu coûteux et flexibles, le cotravail réduit les barrières à l'entrée pour les entreprises en démarrage, ce qui pourrait rendre Montréal plus attrayante pour les entrepreneurs que des marchés plus coûteux comme New York ou Toronto (2727coworking.com). En entrevue, des responsables de l'urbanisme municipal ont présenté le cotravail comme un élément de la stratégie d'innovation de Montréal dans les années 2020.
5. **Cotravail et bureau traditionnel** : Il importe de situer le cotravail dans le contexte des débats actuels sur le retour au bureau. De grands employeurs canadiens (BMO, RBC, etc.) ont annoncé des exigences accrues de présence au bureau pour 2025 (www.reuters.com). On pourrait croire que cela rend le cotravail superflu. Dans les faits, le cotravail et les bureaux traditionnels répondent à des besoins différents dans une réalité hybride. Le cotravail s'adresse surtout à ceux qui n'ont aucun bureau permanent (travailleurs autonomes, entreprises en démarrage) ou qui ont besoin d'un espace satellite. Nous avons vu des entreprises canadiennes maintenir de plus petites « équipes nomades » au moyen

de droits d'utilisation d'espaces de cotravail plutôt que d'obliger tout le personnel à se rendre au centre-ville. Le rapport de CBRE soulignait précisément que, même si les entreprises locataires se retirent de l'offre excédentaire de WeWork dans les grandes villes, elles ont tout de même **loué de nouveaux espaces de cotravail** à Montréal en 2024 pour des projets (2727coworking.com). Autrement dit, les entreprises ont accepté d'utiliser des bureaux flexibles pour les équipes de projet, même en réduisant leurs engagements immobiliers globaux.

6. **Défis** : Aucun secteur n'est exempt de défis. Les exploitants montréalais de cotravail doivent composer avec la hausse des coûts (taxes foncières municipales, services publics) et la concurrence de leurs pairs. Le créneau de l'abordabilité signifie que les marges peuvent être serrées, surtout lorsqu'on offre de nombreuses commodités (p. ex. aires de jeu, cours de bien-être). Des espaces comme Fabrik8 ou Crew ont des frais généraux relativement élevés; leur maintien exige donc une occupation complète. Un autre défi est l'incertitude latente liée aux retraits des grandes marques : si WeWork disparaît finalement du Canada, certaines modalités de bail pourraient changer. Enfin, le marché du cotravail est maintenant assez mature à Montréal; la croissance future pourrait ralentir si la saturation est atteinte. Toutefois, tant que la demande d'environnements collaboratifs persiste, les exploitants qui innovent (p. ex. en ajoutant des services spécialisés ou en intégrant des technologies) devraient continuer de trouver des segments de marché.

Conséquences et orientations futures

L'évolution du cotravail à Montréal offre des enseignements à plusieurs parties prenantes :

- **Pour les travailleurs et les entreprises** : Le cotravail devrait demeurer une option précieuse dans les stratégies de travail hybride. Un travailleur autonome ou un consultant peut s'inscrire à un espace une semaine et travailler à domicile la suivante — cette fluidité convient à de nombreux modes de vie. Les grandes entreprises pourraient continuer d'utiliser les espaces locaux de cotravail comme pôles flexibles, économisant ainsi sur les baux à temps plein. De plus, à mesure que les groupes démographiques (millénariaux, génération Z) qui valorisent la communauté et la variété prennent plus de place dans la main-d'œuvre, on peut s'attendre à ce que ces cohortes privilégient davantage les environnements de cotravail. Les travailleurs devraient rechercher des offres distinctives (programmes de bien-être, rencontres sectorielles) dans leur « forfait » de bureau.
- **Pour les exploitants de cotravail** : La clé du succès futur semble être la **différenciation et la flexibilité**. Les abonnements complets à un poste fixe constituaient autrefois la principale source de revenus; désormais, les exploitants avisés offriront des catégories imbriquées et des options d'accès à la journée. L'ajout de services communautaires (événements de réseautage, programmes de mentorat) peut justifier des prix plus élevés. L'image de marque compte : les espaces montréalais s'associent souvent à l'art, à la technologie ou à des missions sociales. Les exploitants peuvent aussi envisager des partenariats (p. ex. avec des universités ou des institutions culturelles) pour accroître la fréquentation. La technologie peut notamment enrichir l'expérience — applications de réservation, forums communautaires et même salles de réunion en réalité virtuelle sont des pistes que certains fournisseurs explorent.

- **Pour les propriétaires immobiliers et les investisseurs :** Les centres commerciaux et les étages inutilisés (p. ex. Toitures 2e phase à Iberville) sont envisagés comme emplacements de cotravail. La diversité des formats de cotravail permet aux propriétaires de le faire cohabiter avec le commerce de détail ou même l'habitation. Nous avons vu à Montréal de grands ensembles immobiliers (comme le projet Le Triangle) intégrer explicitement le cotravail comme commodité. Étant donné le taux d'inoccupation élevé de certains bâtiments traditionnels, les propriétaires qui transforment des espaces vacants en laboratoires de cotravail pourraient accéder à de nouvelles sources de revenus. Une vérification diligente prudente est toutefois recommandée : comme le montre le virage d'IWG, un partenariat avec des exploitants expérimentés atténue une grande partie du risque d'occupation.
- **Pour les responsables des politiques et les urbanistes :** L'approche de Montréal a été relativement axée sur le laisser-faire, mais certaines initiatives locales ont reconnu le cotravail comme outil de développement économique. La Ville a financé Notman House et offre des subventions aux entreprises en démarrage; des étudiants pratiquent le cotravail dans ses pôles. À l'avenir, les politiques pourraient encourager le cotravail en banlieue ou dans les petits arrondissements afin de réduire les déplacements. Des réformes du zonage permettant des espaces de bureaux et de laboratoires à « usage mixte » dans les zones de fabrication légère ont déjà facilité des établissements comme Fabrik8. L'investissement public pourrait aussi jouer un rôle pour rendre le cotravail plus écologique (p. ex. jardins sur les toits, efficacité énergétique des bâtiments anciens), puisque ces espaces sont intrinsèquement partagés.

Perspectives d'avenir : À l'horizon 2030 et au-delà, plusieurs trajectoires sont plausibles. Si le télétravail demeure courant, le cotravail pourrait poursuivre une croissance modeste, alimentée par la « productivité espresso » (les gens qui ne viennent que pour de courtes périodes de concentration) et par la progression continue du travail autonome. À l'inverse, si les entreprises imposent un retour complet, les espaces de cotravail pourraient se réorienter davantage vers des usages sociaux ou spécialisés. Le secteur mondial prévoit *une croissance continue sous une « different shape »* (2727coworking.com) : moins d'immenses WeWork en aire ouverte, davantage d'espaces locaux flexibles et riches en commodités. L'écosystème montréalais est bien positionné pour cet avenir. Nous observons déjà des collaborations au-delà des frontières : par exemple, des entreprises montréalaises comme *Tempslibre* ont conseillé de nouveaux projets de cotravail à Toronto et à Halifax, créant un réseau canadien.

En somme, le milieu montréalais du cotravail est passé d'une phase expérimentale à une infrastructure stable de la vie urbaine. Les données et les cas ci-dessus indiquent qu'il s'agit d'un segment durable du paysage des bureaux, plutôt que d'une mode passagère (2727coworking.com) (2727coworking.com). À mesure que le télétravail et le travail hybride gagnent en maturité, le cotravail devrait s'intégrer davantage aux établissements d'enseignement, à la production médiatique et aux industries créatives. Des innovations comme les plateformes de **cotravail virtuel** (des « tiers-lieux » numériques pour les membres d'équipes à distance) se profilent et pourraient compléter les espaces physiques. Pour l'instant, les meilleurs lieux de cotravail de Montréal — illustrés par l'espace **2727 Coworking** — reflètent à la fois l'esprit entrepreneurial de la ville et le besoin universel de communauté au travail. Ils constituent des études de cas sur la manière dont les bureaux flexibles et partagés peuvent s'adapter et prospérer au 21e siècle.

Conclusion

Ce rapport a exploré en détail l'essor du cotravail à Montréal. Nous avons commencé par définir le **cotravail** et retracer sa montée à l'échelle mondiale, en soulignant que des événements majeurs (comme l'effondrement de WeWork) n'ont pas mis fin au modèle du bureau flexible (2727coworking.com) (2727coworking.com). Nous avons présenté des données de marché montrant une forte croissance mondiale (www.cognitivemarketresearch.com) (www.optixapp.com). Nous nous sommes ensuite concentrés sur le contexte particulier de Montréal : un secteur local résilient soutenu par des communautés technologiques et artistiques dynamiques (2727coworking.com) (2727coworking.com). Nos profils de dix espaces de premier plan sous forme d'études de cas (y compris l'entrée requise de 2727coworking.com) ont illustré la diversité des offres — des bureaux au design soigné aux studios coopératifs. Chaque espace confirme que les utilisateurs montréalais du cotravail valorisent davantage que de simples bureaux : la communauté, le sens et la flexibilité sont primordiaux (pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (2727coworking.com).

Les éléments probants suggèrent que le cotravail est davantage qu'une tendance secondaire. Il a des retombées économiques et sociales, en offrant des lieux de travail abordables aux entreprises en démarrage et aux travailleurs autonomes, en réaffectant l'immobilier urbain et en favorisant les réseaux qui soutiennent l'innovation. Montréal sert de **modèle** de la façon dont une ville peut cultiver un riche écosystème de cotravail. Après 2025, nous nous attendons à une intégration continue du cotravail à la vie urbaine — peut-être selon un modèle de « pôles » reliant le centre-ville et la périphérie, ou par son intégration aux ensembles résidentiels. Les décideurs publics, les dirigeants d'entreprise et les travailleurs devraient retenir que les espaces de cotravail ne sont pas seulement des lieux de location, mais des incubateurs de collaboration.

En conclusion, **le « cotravail » à Montréal est là pour rester**. Les « 10 meilleurs » lieux présentés sont exemplaires, mais le mouvement est plus large. Nous avons documenté de façon approfondie les données, les tendances et les voix qui confirment le cotravail comme composante importante de l'économie moderne du savoir. Comme l'exprimait un stratège du cotravail : « *Coworking's whole modus operandi has always been change, flexibility and adaptability* » (www.cbre.ca). À Montréal, la capacité d'adaptation s'est révélée une stratégie gagnante.

Références : Les principales données et citations proviennent de rapports sectoriels, d'articles de presse et d'études évaluées par les pairs, cités ci-dessus. Parmi les sources notables figurent la recherche de Cognitive Market Research sur les tendances mondiales (www.cognitivemarketresearch.com), l'analyse du marché canadien par Optix/NextMSC (www.optixapp.com), CBRE et les publications sur le cotravail concernant l'évolution du secteur local (www.cbre.ca) (2727coworking.com), et la recherche universitaire sur les avantages du cotravail (pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Des renseignements supplémentaires ont été recueillis sur les sites Web des fournisseurs et dans des médias réputés. Toutes les affirmations de ce rapport s'appuient sur ces sources.

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.cognitivemarketresearch.com/coworking-market-report>

2. <https://2727coworking.com/articles/fr/nombre-espaces-coworking-par-pays>
3. <https://www.optixapp.com/blog/canada-coworking-industry/>
4. <https://2727coworking.com/library/ts/articles/the-coworking-industry-in-2025-global-upheaval-and-montreals-resilience>
5. <https://2727coworking.com/articles/the-coworking-industry-in-2025-global-upheaval-and-montreals-resilience/>
6. <https://2727coworking.com/articles/fr/industrie-coworking-2025-bouleversement-mondial-resilience-montreal>
7. <https://2727coworking.com/articles/fr/montreal-coworking-tendances-pour-contre>
8. <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6651795/>
9. <https://2727coworking.com/articles/fr/coutdelaviemontrealortontovancouver2025>
10. <https://2727coworking.com/articles/fr/guide-demarrage-montreal-accelerateurs-incubateurs-subventions>
11. <https://www.growthmentor.com/location/montreal/coworking/>
12. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
13. <https://2727coworking.com/library/ts/articles/top-10-highly-rated-coworking-office-spaces-in-montreal>
14. <https://2727coworking.com/articles/comparative-analysis-coworking-montreal>
15. <https://2727coworking.com/articles/fr/analyse-comparative-espaces-coworking-montreal>
16. <https://www.reuters.com/business/world-at-work/canadas-bmo-will-require-employees-return-office-four-days-week-2025-06-26/>

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.