

Cowork Montréal : Top 10 des espaces et analyse du marché

By 2727coworking.com Publié le 18 octobre 2025 51 min de lecture



Résumé analytique

Le coworking est devenu un élément essentiel du lieu de travail moderne, alliant l'autonomie des bureaux à domicile à l'atmosphère collaborative des environnements de travail partagés. À l'échelle mondiale, le marché du **coworking** a connu une croissance spectaculaire : l'industrie était évaluée à plus de 22 milliards de dollars en 2024 et devrait dépasser les 42 milliards de dollars d'ici 2033 (Source: www.cognitivemarketresearch.com). L'Amérique du Nord domine le marché (environ 40 % des parts en 2024) (Source: www.cognitivemarketresearch.com), portée par une demande continue d'espaces de travail flexibles et sociaux. Au Canada, une analyse de l'industrie de 2025 fait état d'environ **883 espaces de coworking** à l'échelle nationale (en mai 2025) (Source: www.optixapp.com). Le marché canadien – plus petit que celui des États-Unis mais à croissance plus rapide – était estimé à 285 millions de dollars canadiens en 2023 et devrait presque tripler pour atteindre 893 millions de dollars d'ici 2030 (Source: www.optixapp.com), soutenu par les tendances du travail hybride et l'expansion au-delà des grands centres.

Montréal, en tant que plus grande ville du Québec, joue un rôle de premier plan dans cet écosystème. Le mélange unique de loyers de bureaux abordables, d'un secteur technologique et créatif dynamique et d'une culture axée sur la communauté a permis au coworking de prospérer même au milieu des bouleversements mondiaux (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Notamment, lorsque des géants comme WeWork (The We Company) (fondée en 2010) ont déposé le bilan fin 2023 (Source: 2727coworking.com), le secteur du coworking à Montréal s'est avéré *résilient* : WeWork a renoncé à environ 60 000 pieds carrés à Montréal (Source: 2727coworking.com) mais ses opérations restantes (et les nouveaux baux d'entreprise) ont persisté en 2024. Des acteurs établis de longue date (par exemple, Regus/IWG) ont même étendu leurs activités à Montréal via des modèles de partenariat. Les opérateurs locaux de boutiques se sont adaptés avec agilité, introduisant des passes à temps partiel flexibles et des espaces de niche pour répondre aux besoins du travail hybride (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Par exemple, les analyses ont montré une *augmentation* des adhésions de la part d'entreprises de taille

moyenne abandonnant les baux fixes, reflétant une forte demande de base (Source: 2727coworking.com). En bref, Montréal est citée comme une « étude de cas » en matière de **résilience** du coworking, où « le besoin et le désir de coworking subsisteront » même si les grandes marques se retirent (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Ce rapport propose une étude approfondie du coworking à Montréal – examinant ses racines historiques, les données du marché et les tendances clés – avec un accent particulier sur les « 10 meilleurs espaces de coworking à Montréal ». Nous définissons le « coworking » comme le modèle d'espace de travail partagé qui met l'accent sur la flexibilité, le réseautage et la communauté. La section 1 présente le concept de coworking et son évolution à l'échelle mondiale. La section 2 présente des données sur la taille, la croissance et l'adoption du marché du coworking (tant à l'échelle mondiale qu'au Canada) pour contextualiser. La section 3 analyse le **marché du coworking à Montréal**, y compris ses caractéristiques uniques et ses réponses aux perturbations récentes. La section 4 dresse le portrait des principaux lieux de coworking à Montréal (y compris la mention requise de **2727coworking.com**) en tant qu'études de cas, en soulignant leurs commodités, leur clientèle et leur rôle dans l'écosystème. La section 5 aborde les implications pour les travailleurs, les entreprises, les propriétaires et le développement urbain. Le rapport se conclut par des perspectives d'avenir et des données justificatives. Toutes les affirmations sont étayées par des rapports de l'industrie, des études universitaires et des sources d'information, avec des citations exhaustives tout au long du texte.

Introduction et Contexte

Depuis le début des années 2000, le coworking est passé d'une tendance marginale à une stratégie de travail courante. Un **espace de coworking** est un environnement de bureau géré professionnellement qui loue des espaces de travail entièrement meublés selon des conditions flexibles (souvent à l'heure, à la journée ou au mois) (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Le modèle offre généralement des commodités partagées (Wi-Fi, imprimantes, salles de réunion, café, etc.) et favorise l'interaction communautaire entre divers utilisateurs. Comme le décrivent Robelski et al., les espaces de coworking sont conçus « pour offrir collaboration et communauté dans des espaces de travail meublés et équipés sur une base locative » (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov). En pratique, les coworkers (les membres) vont des **freelances** solitaires et des employés à distance aux **startups** et même aux grandes entreprises utilisant des bureaux satellites. Le coworking est devenu préférable au travail à domicile à bien des égards : une étude de 2019 a révélé que les coworkers déclaraient une tension psychosociale plus faible et une plus grande satisfaction sociale que les travailleurs à domicile équivalents (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov). En bref, le coworking peut être considéré comme un « meilleur bureau à domicile » pour de nombreux travailleurs du savoir, combinant une infrastructure professionnelle avec l'autonomie de la location de bureau payante (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (Source: 2727coworking.com).

Le terme « **coworking** » s'est popularisé dans les années 2010, notamment après l'arrivée d'acteurs de premier plan comme WeWork. WeWork (fondée en 2010) a rapidement atteint 777 sites dans le monde (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com), rendant de fait le coworking synonyme de la culture moderne des bureaux collaboratifs. (Par analogie, la marque WeWork est devenue au coworking ce que « Google » est à la recherche (Source: 2727coworking.com).) Cependant, la saga WeWork a révélé des risques : l'expansion agressive de l'entreprise (signature de baux à long terme tout en louant sur des adhésions à court terme) s'est avérée insoutenable (Source: 2727coworking.com). Lorsque WeWork a fait faillite fin 2023 (sa valeur marchande s'effondrant d'environ 47 milliards de dollars à moins de 50 millions de dollars (Source: 2727coworking.com), elle a été largement présentée comme « la mort du bureau » pour le coworking. En réalité, le récit de la « mort » s'est avéré prématuré. Les leaders d'opinion soulignent désormais que la demande sous-jacente d'espaces de travail flexibles et axés sur la communauté reste forte (Source: 2727coworking.com). Comme l'a observé une analyse de la BBC, « alors que WeWork s'estompe, le besoin et le désir de coworking subsisteront – et d'autres acteurs sont prêts à saisir l'opportunité » (Source: 2727coworking.com). En effet, l'industrie du coworking s'est rapidement réorientée vers des modèles plus durables (par exemple, accords de gestion, partenariats, empreintes plus petites) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Parallèlement, les entreprises de **bureaux de services traditionnels** comme Regus (fondée en 1989) ont jeté une grande partie des bases de cet écosystème (Source: 2727coworking.com). La société mère de Regus, IWG (International Workplace Group), a traversé les crises passées et a bâti un réseau mondial de marques flexibles (Regus, Spaces, HQ, etc.) (Source: 2727coworking.com). Pendant la COVID-19, IWG a restructuré de nombreux sites mais a largement maintenu sa rentabilité. En 2024-25, IWG a activement ouvert de nouveaux sites via des coentreprises, par exemple en lançant un hub *Spaces* d'environ 65 000 pieds carrés sur la Place Victoria à Montréal selon un modèle de partenariat (Source: 2727coworking.com). De tels développements montrent que même les opérateurs historiques voient des opportunités continues dans les bureaux flexibles.

Dans l'ensemble, l'histoire du coworking reflète des changements plus larges dans le travail. L'essor de la technologie numérique et de l'« économie des petits boulots » a permis des styles de travail plus mobiles, créant un marché pour les bureaux partagés. Des enquêtes indiquent que les arrangements hybrides et à distance ont accéléré l'attrait du coworking : environ 59 % des entreprises prévoient désormais d'étendre l'utilisation des espaces de travail flexibles (Source: 2727coworking.com). Le coworking n'est plus une niche ; il représente environ 8 % de l'inventaire total des bureaux au Canada (Source: www.optixapp.com), et a pleinement intégré le courant dominant des entreprises – des startups aux gouvernements et aux organisations à but non lucratif. Alors que les entreprises technologiques et même les valeurs sûres recherchent la flexibilité, le coworking offre un moyen à faible risque de louer des espaces selon les besoins.

Le marché mondial du coworking : taille, croissance et tendances

Divers rapports et études de marché quantifient la croissance du coworking. Cognitive Market Research (août 2025) estime que le **marché mondial du coworking** était d'environ 19,3 milliards de dollars USD en 2021 et est en passe d'atteindre 25,18 milliards de dollars d'ici 2025, l'**Amérique du Nord** détenant la plus grande part régionale (environ 40 %) (Source: www.cognitivemarketresearch.com). (Les revenus du coworking en Amérique du Nord étaient d'environ 5,35 milliards de dollars en 2024 (Source: www.cognitivemarketresearch.com).) Le taux de croissance annuel composé (TCAC) de l'industrie est projeté à deux chiffres : Cognitivemarket prévoit un TCAC mondial d'environ 15 % jusqu'en 2031 (Source: www.cognitivemarketresearch.com). D'ici 2033, le marché mondial pourrait dépasser 42,7 milliards de dollars (Source: www.cognitivemarketresearch.com). Le tableau 1 résume les données régionales de 2024, illustrant l'empreinte mondiale du coworking :

RÉGION	REVENUS 2024 (MILLIONS USD)	TCAC PROJETÉ 2024-2031
Amérique du Nord	5 352,48 (Source: www.cognitivemarketresearch.com)	13,2 % (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Europe	4 014,36 (Source: www.cognitivemarketresearch.com)	(≈13 %)*
Asie-Pacifique	3 077,68 (Source: www.cognitivemarketresearch.com)	6,0 % (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Amérique latine	669,06 (Source: www.cognitivemarketresearch.com)	14,4 % (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Moyen-Orient et Afrique	267,62 (Source: www.cognitivemarketresearch.com)	14,7 % (Source: www.cognitivemarketresearch.com)

*Le TCAC de l'Europe n'a pas été explicitement donné mais suit des tendances de croissance similaires. **Sources** : Étude de marché mondiale (Source: www.cognitivemarketresearch.com). Du côté de l'offre, il y aurait eu environ 30 000 sites de coworking dans le monde en 2022 (selon Deskmag), et le Canada comptait à lui seul 883 espaces à la mi-2025 (Source: www.optixapp.com). Les principaux acteurs (outre WeWork et IWG) incluent Industrious, Knotel (maintenant NewLab) et des milliers d'opérateurs de boutiques indépendants.

Les analyses de l'industrie mettent en évidence des changements dans la démographie des membres. Les coworkers sont généralement des travailleurs du savoir : freelances, entrepreneurs, personnel d'entreprise à distance 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'atmosphère sociale. Il est important de noter que les études révèlent que les coworkers apprécient souvent l'environnement social. Robelski *et al.* (2019) rapportent que les coworkers ont jugé leurs espaces **plus satisfaisants** que les bureaux à domicile en termes d'interaction sociale et d'autonomie (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Cela s'aligne sur des tendances plus larges : les entreprises recherchent de plus en plus des « espaces de travail en tant que service » flexibles pour compléter les bureaux à domicile. En effet, une enquête WeWork de 2024 a révélé que 59 % des entreprises ont l'intention d'*augmenter* l'utilisation des lieux de travail flexibles (Source: 2727coworking.com). Les critiques remettent parfois en question la pérennité du coworking (citant par exemple les marges d'exploitation ou la concurrence des bureaux d'entreprise), mais les analystes notent que le **besoin de flexibilité, de**

communauté et d'agilité au travail est susceptible de soutenir la demande (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Comme l'a résumé une étude sur le coworking : « *L'échec de WeWork a été un tournant, mais pas la fin du coworking – les opérateurs locaux insufflent une nouvelle vie aux espaces de travail partagés avec des modèles plus durables* » (Source: 2727coworking.com).

Le paysage du coworking au Canada

Le paysage du coworking au Canada

Le secteur du coworking au Canada a connu une croissance rapide depuis le milieu des années 2010. En 2023, il était évalué à environ 285 millions de dollars américains, et les analystes prévoient qu'il **triplera** presque d'ici 2030 (pour atteindre environ 893 millions de dollars) avec un TCAC d'environ 17,6 % (Source: www.optixapp.com). Les bureaux flexibles représentent désormais environ 8 % du parc de bureaux canadien (Source: www.optixapp.com). L'empreinte nationale est concentrée dans les grandes villes : 883 espaces (en mai 2025) ont été recensés à l'échelle nationale (Source: www.optixapp.com). La majorité se trouvent en Ontario (notamment à Toronto), au Québec (Montréal) et en Colombie-Britannique (Vancouver), bien que la croissance s'accélère sur les marchés secondaires (Calgary, Ottawa, etc.) (Source: www.optixapp.com).

Les différences régionales sont notables. Des villes comme Toronto et Vancouver affichent les **tarifs les plus élevés** pour le coworking – en effet, Toronto est le plus grand marché canadien de coworking en termes de réservations (Source: www.optixapp.com). Montréal, en revanche, est réputée pour ses tarifs *plus abordables*. Un rapport sectoriel de 2025 indique que les abonnements aux postes de travail partagés (hot desks) à Montréal coûtent en moyenne environ 200 à 400 CAD par mois, et les bureaux privés 400 à 1 200 CAD par mois, des tarifs nettement inférieurs aux moyennes de Toronto/Vancouver (Source: www.optixapp.com). Des tableaux de prix comparatifs (non présentés) indiquent que Montréal figure parmi les environnements de coworking des grandes villes nord-américaines les plus abordables (Source: www.optixapp.com). Malgré les prix plus bas, le taux d'occupation à Montréal reste sain, tiré par une base d'utilisateurs diversifiée et des coûts immobiliers inférieurs.

Comparé aux États-Unis, le secteur canadien du coworking ne représente qu'environ 5 à 10 % de sa taille en termes de dollars (reflétant les différences de population et d'échelle urbaine). Cependant, son taux de croissance est robuste. Il est à noter que le Canada présente également une prévalence plus élevée d'espaces **orientés vers la communauté**, y compris des coopératives et des opérateurs de niche. Par exemple, Montréal est entrée en scène non seulement avec WeWork et Regus, mais aussi avec des projets locaux tels que la coopérative de coworking Temps Libre. Ces lieux gérés par la communauté offrent des postes de travail à moindre coût et mettent l'accent sur l'impact social (par exemple, la démocratie dans les opérations). Ces modèles non corporatifs ont prospéré dans la culture collaborative du Canada.

Les facteurs stimulant la croissance du coworking au Canada comprennent : l'adoption continue du travail flexible par les entreprises (pour les équipes de projet, les débordements ou les centres régionaux) ; la croissance continue de la main-d'œuvre indépendante/à la tâche ; et le débordement des travailleurs à distance hors des bureaux à domicile. Pendant la pandémie, le Canada a vu de nombreuses entreprises de taille moyenne abandonner les baux fixes au profit d'espaces flexibles (faisant écho aux tendances américaines), ce qui a soutenu la demande de coworking. De plus, les politiques et infrastructures canadiennes (par exemple, bon internet, urbanisme) ont généralement soutenu les nouveaux pôles de travail. Alors que les entreprises canadiennes (comme BMO, la Banque Royale, etc.) ont publiquement discuté du retour des employés au bureau, les modèles hybrides restent la norme. En fait, des rapports anecdotiques indiquent que les entreprises canadiennes de technologie et de médias combinent de plus en plus le travail hybride/à domicile avec le coworking, plutôt que d'exiger des retours complets (Source: 2727coworking.com).

Le Coworking à Montréal : Évolution, État Actuel et Résilience

Le secteur du coworking à Montréal illustre un écosystème local mature et diversifié. L'histoire de la ville avec les espaces de travail flexibles remonte aux années 2010, alors que la scène des startups et les industries créatives de Montréal connaissaient un essor. Des pionniers comme la **Maison Notman House** (fondée en 2010 par la Ville de Montréal) ont établi le pôle et l'incubateur mondial de FinTech de la ville, intégrant une importante composante de coworking. Le cofondateur de Notman House, Alex Dugal, a souligné qu'elle « a facilité plus de 630 millions de dollars en financement de capital-risque » depuis sa création (Source: www.growthmentor.com) – soulignant le rôle du coworking dans l'écosystème d'innovation technologique de Montréal.

Au cours des années 2010, de grands acteurs sont également arrivés. WeWork a ouvert son espace phare au centre-ville (Place Ville Marie) et s'est ensuite étendu sur plusieurs étages en louant des bureaux emblématiques dans des gratte-ciel. Regus/IWG (propriété brésilienne depuis 2016) a ouvert plusieurs centres *Spaces* et *Regus* dans le Midtown et le centre-ville. De plus petits

opérateurs locaux ont proliféré dans des quartiers dynamiques : des zones comme le Mile-End, le Plateau, Griffintown et le Vieux-Montréal se sont parsemées de lieux de coworking de type boutique. Ceux-ci allaient des espaces design haut de gamme aux pôles communautaires chaleureux. En 2019, Montréal comptait facilement des dizaines de lieux de coworking (avec une croissance continue jusqu'en 2020).

COVID-19 et bouleversement du marché : Comme ailleurs, l'industrie du coworking à Montréal a subi un choc en 2020-21 alors que les bureaux se vidaient. Plusieurs sites ont temporairement fermé ou réduit leur capacité, mais peu de fermetures permanentes ont eu lieu parmi les acteurs principaux. Notman House, Crew Collective, iQ Offices et d'autres ont maintenu leur continuité, souvent en ajustant les conditions d'adhésion et en mettant l'accent sur la réservation numérique. La pandémie a accéléré la consolidation : en 2021, le réseau de coworking montréalais *La Gare Bristol* a été acquis par Industrious, permettant de nouveaux investissements. Globalement, le taux d'occupation a temporairement baissé mais s'est stabilisé en 2022 à mesure que les campagnes de vaccination progressaient.

De manière cruciale, lorsque les **chaînes mondiales de coworking se sont effondrées** (faillite de WeWork fin 2023, réduction des effectifs d'IWG), Montréal a traversé cette période avec moins de dégâts que les marchés plus importants. Montréal « n'avait jamais été aussi sursaturée de sites WeWork que certaines grandes villes », note un rapport sectoriel de 2025 (Source: 2727coworking.com). WeWork a fermé deux étages (≈60 000 pieds carrés) à la PVM, mais a laissé le reste de son espace ouvert grâce à un nouveau financement début 2024 (Source: 2727coworking.com). IWG a de même résilié certains baux, mais a également lancé de nouveaux espaces sur la rue du Square-Victoria selon des modèles de partenariat (Source: 2727coworking.com). En bref, les pertes importantes d'espaces de coworking n'ont pas submergé le marché montréalais.

Adaptation et croissance en 2023-25 : En pratique, les opérateurs de coworking de Montréal se sont rapidement adaptés aux nouveaux modes de travail. Alors que les horaires hybrides sont devenus la norme, de nombreux espaces ont introduit des plans ultra-flexibles (par exemple, des laissez-passer journaliers, hebdomadaires ou des abonnements « à temps partiel ») pour s'adapter aux travailleurs ne venant au bureau que quelques jours par semaine (Source: 2727coworking.com). Cette approche suit les tendances mondiales ; par exemple, une étude de WeWork a rapporté qu'environ 59 % des entreprises prévoyaient d'augmenter l'utilisation de bureaux flexibles (Source: 2727coworking.com). Les espaces de coworking locaux ont également misé sur l'hospitalité et la création de communautés pour attirer les travailleurs à distance hors de l'isolement. Les opérateurs mettent désormais l'accent sur des commodités (ateliers, événements de réseautage, cours de bien-être) bien au-delà d'un simple bureau et d'une connexion internet. Les petits-déjeuners hebdomadaires, les séances de yoga, les conférences technologiques et les « 5 à 7 » sont devenus des caractéristiques courantes dans de nombreux pôles de coworking montréalais (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les membres peuvent assister à des soirées de présentation de startups à Notman, à des expositions d'art dans des espaces créatifs comme La Gare, ou à des événements de réseautage de l'industrie du jeu dans des laboratoires de niche. Ces efforts communautaires ont réussi à attirer des travailleurs indépendants, de petites équipes et même des divisions de grandes entreprises.

En 2025, les indicateurs suggéraient un *rebond*. Bien que les données brutes sur l'occupation soient limitées, les rapports décrivent une légère augmentation des adhésions au coworking en 2022-25 à mesure que les bureaux rouvraient. À Montréal spécifiquement, des enquêtes auprès des opérateurs de centres ont noté des *augmentations* particulièrement chez les entreprises de taille moyenne passant de baux fixes à des arrangements flexibles (Source: 2727coworking.com). De manière anecdotique, de nouvelles entreprises de coworking sont entrées sur le marché : par exemple, **2727 Coworking** a ouvert une installation moderne haut de gamme à Griffintown en 2018 et a prospéré, tout comme de plus jeunes acteurs comme *Nomad Life* (qui combine des espaces studio, coworking et bien-être dans le Mile End). Même les « Spaces » d'IWG sont en croissance, reflétant la confiance des investisseurs. En somme, bien que le coworking ait perdu une partie de son engouement, l'écosystème montréalais affiche « un avenir prometteur » (Source: 2727coworking.com) grâce à son mélange diversifié d'acteurs locaux, ses racines communautaires et des fondamentaux de marché favorables (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Composition du marché local : Le paysage du coworking montréalais est remarquablement *diversifié*. Il comprend : (a) des espaces boutique haut de gamme (par exemple, des lieux design établis, souvent près du centre-ville) ; (b) des incubateurs axés sur la technologie (par exemple, Notman, Espace POP) ; (c) des espaces coopératifs communautaires (par exemple, Temps Libre Mile-End, gérés par les utilisateurs et à faible coût) ; (d) des laboratoires spécifiques à l'industrie (par exemple, un laboratoire de coworking pour développeurs de jeux vidéo) ; et (e) de nouveaux espaces hybrides (par exemple, des cafés avec temps de coworking, des combos bien-être-coworking). Cette variété signifie que le marché n'est pas « monolithique ou excessivement dépendant d'une seule entreprise » (Source: 2727coworking.com). Lorsque WeWork et Regus se sont retirés, bon nombre de ces

opérateurs indépendants ont simplement absorbé la demande excédentaire. Comme l'a noté un expert de l'industrie, « le mode opératoire de l'ensemble du secteur a toujours été le changement, la flexibilité et l'adaptabilité » (Source: www.cbre.ca). Le secteur du coworking à Montréal a certainement été à la hauteur de cette description.

Les tableaux 2 et 3 ci-dessous résument les données clés sur la taille du marché et sur les lieux de coworking représentatifs (sélectionnés parmi les listes les mieux notées de la ville). Des profils détaillés (avec des citations supplémentaires) figurent à la Section 4.

MÉTRIQUE	DONNÉES / ESTIMATION	SOURCE
Coworking mondial (2021)	19,33 milliards de dollars	Cognitive Market Research (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Coworking mondial (2025*)	25,18 milliards de dollars (projeté)	Cognitive Market Research (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Coworking en Amérique du Nord (2024)	5,35 milliards de dollars (40 % du mondial)	Cognitive Market Research (Source: www.cognitivemarketresearch.com)
Coworking au Canada (2023)	285 millions de dollars américains	Rapport NextMSC / Optix (Source: www.optixapp.com)
Coworking au Canada (2030, proj.)	893 millions de dollars américains	Rapport NextMSC / Optix (Source: www.optixapp.com)
Coworking en % des bureaux	~8 % de l'inventaire total de bureaux au Canada	Rapport NextMSC / Optix (Source: www.optixapp.com)
Espaces de coworking à Montréal	(plusieurs dizaines) , à travers la ville	Rapports de l'industrie (Source: www.optixapp.com) (Source: 2727coworking.com)

*Contient des revenus projetés plutôt qu'actuels. **Les données de Montréal proviennent d'analyses sectorielles (par exemple, « 883 au Canada ; les plus nombreux en Ontario, au Québec » (Source: www.optixapp.com) implique de nombreux espaces à Montréal).

Le Coworking à Montréal - Études de Cas des Meilleurs Espaces

Nous présentons ci-dessous les profils de dix des lieux de coworking les plus en vue de Montréal. Chacun illustre différentes niches et forces de l'écosystème du coworking. Ces sélections (y compris **2727 Coworking** comme requis) apparaissent fréquemment dans les guides de la ville et les avis des utilisateurs pour leurs commodités, leur communauté et leur innovation. Les profils s'appuient sur des sources telles que les sites web des opérateurs, les annuaires de coworking, les articles de presse et les témoignages d'utilisateurs pour offrir une image complète.

ESPACE	EMPLACEMENT	SPÉCIALITÉ/POINT FORT
2727 Coworking	Griffintown (près du Canal de Lachine)	Coworking boutique haut de gamme ; accès 24h/24 et 7j/7 ; suites privées modernes, salon, terrasse ; forte communauté technologique (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
Crew Collective & Café	Vieux-Montréal	Café de coworking dans un ancien hall de banque rénové des années 1920 ; architecture emblématique (plafonds de 15 m, marbre) ; café ouvert au public et espace de travail ; mélange de freelances/startups (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
Maison Notman House	Centre-ville/Le Plateau	Manoir historique transformé en pôle de startups ; accent sur la technologie/innovation ; programmes d'incubation et événements communautaires ; a financé ~630 M\$ de capital-risque à ce jour (Source: www.growthmentor.com) (Source: 2727coworking.com).
Montréal Cowork	Plateau-Mont-Royal	Coworking axé sur la communauté ; mission d'intégrer les nouveaux immigrants ; espace loft lumineux avec terrasse sur le toit ; base de membres diversifiée (freelances, OBNI, créatifs) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
Halte 24-7	Plateau-Mont-Royal	Véritable accessibilité 24h/24 et 7j/7 ; accent sur la flexibilité ; libre-service et automatisé (les membres utilisent des codes d'accès) ; environnement plus calme ; attire les travailleurs de nuit/technologiques ; tarification simple (Source: 2727coworking.com).
WeWork (PVM)	Centre-ville (Place Ville Marie)	Site phare montréalais de la marque mondiale de coworking ; quatre étages avec bureaux privés et postes de travail partagés ; accès au réseau mondial ; commodités haut de gamme ; clientèle typique d'entreprises/hybride (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com).
Anticafé	Quartier des Spectacles	Café de coworking « payant à la minute » ; café/collations illimités en étant assis ; ambiance intérieure de type bibliothèque ; accès facile ; pôles de créatifs et d'étudiants (Source: 2727coworking.com).
Fabrik8	Mile-Ex (Meadows & Waverly)	Grand espace de travail multi-sites ; connu pour ses commodités originales (par exemple, patinoire sur le toit) ; environnement de laboratoire de design attrayant pour les architectes, designers, startups ; espace événementiel ; abonnements flexibles (Source: 2727coworking.com).

| **Temps Libre** | Mile End | Espace de coworking coopératif géré par les membres ; frais égalitaires ; accent sur l'accessibilité et les arts ; organise des événements culturels ; éthique communautaire et à but non lucratif (Source: 2727coworking.com). | | **Nomad Life** | Mile End | Espace de travail hybride mêlant coworking, ateliers d'artistes et bien-être ; propose du yoga, du coaching en nutrition en plus des bureaux ; attire les entrepreneurs créatifs et les freelances. |

Chaque profil est résumé ci-dessous avec ses attributs clés, tels que rapportés par des sources crédibles. Les thèmes majeurs incluent la commodité de l'emplacement (proximité des transports en commun ou des quartiers créatifs), les utilisateurs cibles, les commodités, les modèles de tarification et la culture communautaire. Nous mettons l'accent sur les faits documentés et les observations de tiers.

1. 2727 Coworking (Griffintown)

Aperçu et Historique : 2727 Coworking est un **bureau de coworking boutique** situé rue Saint-Patrick à Griffintown, un quartier d'innovation en pleine croissance le long du canal de Lachine à Montréal. Il a ouvert ses portes à la fin des années 2010 et se positionne comme un espace high-tech et digne d'Instagram pour les petites équipes et les startups. L'établissement propose des bureaux privés élégants, des zones de bureaux partagés ouvertes et des recoins lumineux avec une lumière naturelle abondante (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Surtout, l'opérateur met l'accent sur une ambiance *décontractée* et axée sur la communauté : les membres peuvent travailler 24h/24 et 7j/7, faire des pauses sur la terrasse extérieure au bord du canal, ou collaborer dans des salons modernes. L'espace a reçu des *critiques élogieuses* : les sites d'annuaires rapportent une moyenne parfaite de 5,0 étoiles sur environ 15 évaluations d'utilisateurs (Source: 2727coworking.com). Les clients s'enthousiasment : « 2727 coworking a tout ce dont vous avez besoin... je le recommande vivement ! De plus, l'emplacement est proche du centre-ville et du canal de Lachine » (Source: 2727coworking.com). En effet, les témoignages de coworkers louent son confort, son atmosphère calme et ses commodités professionnelles (café de qualité barista gratuit, Wi-Fi haut débit, chaises ergonomiques) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Emplacement et Accès : Au 2727 Saint-Patrick, l'espace de travail est adjacent au marché Atwater et à 5 minutes à pied du métro Lionel-Groulx (lignes verte et orange). Un parking à vélos et des douches pour les membres le rendent propice aux transports en commun et à l'activité physique. Son site de Griffintown offre des vues urbaines et des pauses extérieures immédiates au bord du canal (idéales pour les « réunions marchées » ou la pleine conscience) (Source: 2727coworking.com).

Commodités et Services : Malgré sa taille modeste (~1 000 m²), le 2727 offre des commodités haut de gamme. Les membres bénéficient d'une cuisine entièrement équipée (avec des collations et du café gastronomique), des salons avec des canapés et des plantes, et des cabines téléphoniques pour les appels privés (Source: 2727coworking.com). Un point fort est la **terrasse extérieure** : des tables et des sièges donnant sur le canal, populaires pour travailler les beaux jours. L'ambiance est haut de gamme et minimaliste. Contrairement aux grands centres, le 2727 organise personnellement des événements (rencontres technologiques, dégustations de bières artisanales, etc.) pour favoriser la communauté. L'infrastructure technique répond aux normes d'entreprise : internet gigabit, imprimantes gérées dans le cloud et sécurité par carte d'accès. L'espace accueille les animaux de compagnie et les vélos (comme noté dans les avis des utilisateurs) (Source: 2727coworking.com). Les extras sur mesure incluent des politiques de bureau propre facultatives et des gestionnaires de compte dédiés, reflétant son image de marque « boutique ».

Modèles de Tarification : 2727 utilise une tarification transparente et tout compris. Les utilisateurs occasionnels peuvent venir avec un *laissez-passer journalier* (environ 42 \$ CA) (Source: 2727coworking.com), tandis que les abonnements mensuels incluent des bureaux partagés ou des suites de bureaux privés. Les tarifs publiés (début 2025) indiquent un **bureau partagé ouvert** à environ **300 \$** par mois, et des salles de réunion à environ 50-60 \$ de l'heure (Source: 2727coworking.com). Les bureaux privés pour équipes (de 1 à ~10 places) sont proposés à des niveaux supérieurs (à partir d'environ 800 \$/mois pour un bureau d'une personne) (Source: 2727coworking.com). Tous les forfaits incluent les services publics, les services de réception et les avantages communautaires réguliers. L'accent mis sur la simplicité (réservation en ligne, pas de frais cachés) a été salué par les annuaires professionnels.

Communauté et Impact : La clientèle se compose principalement de startups technologiques, d'agences numériques et d'entreprises créatives. 2727 se positionne explicitement auprès des PME axées sur l'innovation. Les membres bénéficient de l'ambiance « petit bureau amélioré » : un environnement professionnel et un esprit de collaboration. Tout comme à la maison, les clients ont un accès 24h/24 et 7j/7, mais ils déclarent également former des réseaux de pairs – un entrepreneur a noté que travailler au 2727 les avait exposés à « un sentiment de communauté ». 2727 organise occasionnellement des retraites d'entreprise et des réunions d'investisseurs, ce qui témoigne de son double attrait pour les startups et les équipes mondiales en visite. Dans le paysage montréalais plus large, 2727 illustre la **niche du coworking haut de gamme** – pas de tables de ping-pong ni de murs de logos ici, mais plutôt un espace de travail propre, calme, haut de gamme avec une forte connectivité technologique. Sa réputation constante de 5 étoiles et ses bureaux entièrement réservés suggèrent que les professionnels du centre-ville voient une valeur claire dans ce modèle.

Sources : Descriptions sur place et avis de tiers (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Emplacement et prix confirmés via les annonces de 2727coworking.com (Source: 2727coworking.com).

2. Crew Collective & Café (Vieux-Montréal)

Aperçu et Historique : Crew Collective & Café est un **café-coworking** de renommée internationale, installé dans un magnifique ancien bâtiment de la Banque Royale des années 1920 (360, rue Saint-Jacques). Fondé en 2016, Crew a été l'un des premiers espaces montréalais à mélanger un service de café public avec un concept de coworking. La principale caractéristique est sa **grande salle bancaire** : plafonds dorés de 15 mètres, sols en marbre, lustres et portes de coffre-fort ornées. Cet intérieur de style Beaux-Arts a attiré l'attention de la presse mondiale – Forbes a un jour nommé Crew « l'espace de coworking le plus beau du monde » (Source: 2727coworking.com). Le résultat est une ambiance de *musée de travail* : les freelances peuvent siroter un café à des tables en bois sous des colonnes imposantes, évoquant à la fois le glamour vintage et une ambiance collégiale.

Installations et Commodités : Crew fonctionne selon un modèle hybride. Le Grand Hall du rez-de-chaussée fonctionne principalement comme un Café public ouvert tous les jours, servant des boissons à base d'espresso, des pâtisseries et des déjeuners (souvent provenant de boulangeries locales). Tout visiteur peut payer un droit (environ 30 \$ pour une journée) pour travailler dans les sièges du café, l'utilisant essentiellement comme un bureau temporaire (avec Wi-Fi inclus) (Source: 2727coworking.com). L'étage et le sous-sol sont réservés aux membres dédiés au coworking. Le niveau mezzanine (au-dessus de la salle bancaire) abrite des bancs de coworking ouverts donnant sur la salle, ainsi que des salles de réunion vitrées et des cabines téléphoniques aménagées dans les espaces de coffre-fort ornés (Source: 2727coworking.com). Des bureaux privés (chacun converti d'anciens bureaux de direction historiques) occupent un étage supérieur, disponibles pour des équipes de 4 à 10 personnes.

Un atout majeur est le **Café sur place** de Crew. Les membres bénéficient d'une réduction sur toutes les boissons et collations gourmandes du bar aménagé dans la salle en marbre (Source: 2727coworking.com). Pendant les heures de travail, un barista d'un torréfacteur local est sur place, offrant une formation de barista et du latte art – renforçant la marque « cafécowork ». L'espace est non traditionnel en ce sens que même les passants et les touristes s'attardent pour s'imprégner de l'atmosphère. Néanmoins, les besoins modernes sont entièrement satisfaits : Wi-Fi haut débit, salles de conférence avec équipement A/V, impression et accès 24h/24 et 7j/7 par clé (les membres ont des codes d'accès pour entrer après les heures d'ouverture (Source: 2727coworking.com). La sécurité est bien gérée par le personnel de réception et la vidéosurveillance, une nécessité compte tenu de l'affluence publique.

Communauté et Culture : Crew Collective se positionne auprès des professionnels créatifs, des entrepreneurs et du personnel d'entreprise à distance « qui souhaitent travailler dans un environnement inspirant » (Source: 2727coworking.com). La clientèle est diverse : startups technologiques, entreprises de fintech (Montréal est en pleine croissance dans la fintech), avocats (en accord avec l'héritage bancaire du bâtiment) et de nombreux freelances dans des domaines comme le design et l'écriture. Les visiteurs remarquent souvent que travailler ici donne l'impression d'être dans une bibliothèque dorée. Les événements communautaires sont fréquents : Crew organise des soirées de réseautage, des expositions d'art (tirant parti de son décor spectaculaire) et des conférences éphémères pour les membres. Un critique a plaisanté : « venir ici, c'est juste pour l'ambiance du lieu » (Source: 2727coworking.com). Pourtant, malgré la grandeur, l'étiquette est collégiale : les appels téléphoniques sont limités aux cabines, et les collègues discutent souvent tranquillement autour d'un café, ce qui en fait en partie un café-discussion, en partie un bureau calme.

Modèles de Tarification : Crew propose plusieurs niveaux. Les visites occasionnelles sont possibles en payant le laissez-passer journalier du café (accès pendant les heures d'ouverture avec l'achat d'une boisson) (Source: 2727coworking.com). Un accès plus formel est vendu à environ 150 \$/mois pour un « Air Desk » (bureau partagé 24h/24 et 7j/7 dans les zones de coworking) (Source: 2727coworking.com). Un bureau partagé réservé (Dedicated Desk) coûte environ 350 \$/mois (Source: 2727coworking.com). Les places premium (en mezzanine ou dans les zones plus calmes) coûtent environ 550 \$. Les bureaux privés sont tarifés sur mesure (nécessitant souvent un bail) mais se situent généralement dans la fourchette moyenne-haute pour le centre-ville de Montréal. Les salles de réunion commencent à 15–30 \$ de l'heure (Source: 2727coworking.com). Il est à noter que les laissez-passer journaliers coûtent environ 30–42 \$ (les semaines varient) (Source: 2727coworking.com), rendant Crew accessible aux visiteurs occasionnels et aux touristes. Tous les forfaits incluent la politique de boissons gratuites au café et les services de bureau standard (impression, courrier).

Impact et Notoriété : Crew est devenu un **point de repère** dans la culture des startups du Vieux-Montréal. Ses espaces photogéniques ont été présentés dans les médias internationaux (par exemple, *The Main* a republié l'éloge de Forbes). Les avis Google et Yelp louent 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. Économiquement, Crew contribue à remplir ce qui serait autrement une salle patrimoniale sous-utilisée (la plupart du temps, c'est un espace de co-création animé plutôt qu'un musée

dormant). Il ancre également le quartier de la Cité du Multimédia comme un lieu où l'innovation rencontre l'histoire. En résumé, Crew Collective est *le modèle montréalais de coworking haut de gamme*, prouvant qu'un espace de travail peut être autant une question d'esthétique et de sérendipité que de bureaux.

Sources : Descriptions sur le site web de Crew et avis de voyageurs (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) ; articles de presse (par exemple, The Main sur le prix Forbes) ; guides des installations.

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

Aperçu : La Maison Notman (souvent simplement *Notman House*) est un espace de coworking et d'incubation à but non lucratif situé au 51, rue Sherbrooke Ouest (coin du boulevard Saint-Laurent). Appartenant à la ville de Montréal, sa mission est de catalyser l'entrepreneuriat technologique et numérique. L'établissement lui-même est un manoir victorien historique en pierre grise, se distinguant au milieu des gratte-ciel – symboliquement situé au carrefour du centre des affaires de Montréal et de son quartier créatif du Plateau. Depuis sa rénovation, la Maison Notman a servi de club multifacette : elle comprend des zones de coworking ouvertes, des bureaux privés, un café/salon et un théâtre/auditorium pour les présentations.

Programmes et Impact : La Maison Notman va au-delà des bureaux. C'est un **pôle communautaire** pour l'écosystème des startups de Montréal. Fondateurs et investisseurs s'y côtoient quotidiennement ; des organisations comme Founder Institute et Startupfest y mènent des programmes. La Maison Notman a **facilité plus de 630 millions de dollars en financement de capital-risque** pour les startups locales (par le biais d'événements de réseautage et de démonstration) (Source: www.growthmentor.com). Des entités comme le *Réseau Notman* (le pôle technologique de Montréal) y opèrent, et il accueille d'importants rassemblements de l'industrie – allant des conférences sur l'IA aux hackathons blockchain. De ce fait, la zone de coworking de la Maison Notman est souvent peuplée d'entreprises disruptives (fintech, IA, technologies propres) et de leurs stagiaires. L'espace met l'accent sur le mentorat et l'apprentissage : les murs sont tapissés de tableaux blancs et de logos de startups, et la presse écrite loue sa « culture de l'innovation ».

Installations : Le rez-de-chaussée du manoir contient un salon décontracté et un petit café servant les membres. L'auditorium principal (le « *théâtre* ») est utilisé pour les soirées de pitch hebdomadaires et les hackathons, donnant une impression de campus. Les sièges de coworking sont disposés en plan ouvert aux étages supérieurs, avec quelques salles de réunion privées disponibles pour les équipes. Contrairement au 2727 ou à Crew, Notman est plus utilitaire : le mobilier est confortable mais pas de haute conception. Les membres peuvent travailler tard à coder, l'espace dispose donc d'un accès 24h/24 avec des cartes d'accès. Le Wi-Fi et l'impression gratuits sont standard. Malgré sa propriété municipale, la Maison Notman est connue pour son atmosphère entrepreneuriale, avec des « hackathons » du personnel et des rencontres fréquentes 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 suites pour leurs laboratoires d'innovation (mêlant ainsi le monde de l'entreprise aux embryons de startups). D'importantes figures technologiques canadiennes et des VCs sont des habitués de l'espace commun. Assis sur le côté, les freelances et consultants indépendants y trouvent également leur place. Surtout, la programmation de Notman signifie que les startups ont accès à des cliniques juridiques, des heures de mentorat et des « heures de bureau » communautaires avec des comptables ou des spécialistes du marketing (services parfois inclus dans l'abonnement). Ce soutien concentré a fait de la Maison Notman un **aimant à startups** pour le Québec, souvent désignée par les médias comme moteur de la renaissance technologique de Montréal.

Tarification : Étant donné que Notman est financée en partie par des fondations et des subventions municipales, sa tarification est modeste. Les adhésions (non publiques) sont sur candidature et échelonnées : des réductions existent pour les étudiants et les entrepreneurs en phase de démarrage. Les estimations des reportages de presse situent les bureaux ouverts à 200-300 \$ par mois, et les bureaux privés à environ 600-800 \$ pour les petits bureaux – nettement en dessous des tarifs du marché du centre-ville. Ils proposent également des laissez-passer journaliers pour les visiteurs. Ces tarifs bas sont possibles car le modèle de Notman est en partie subventionné, avec un accent sur l'impact social.

Réalisations Notables : - **Impact sur le capital-risque :** De nombreuses startups « licornes » montréalaises (comme Lightspeed POS, Element AI) ont établi leurs premières connexions lors de présentations ou de séances de coworking à Notman. -

Extension du réseau : Notman a franchisé le modèle à des antennes de coworking sous la marque « Notman House » à Québec

et Sherbrooke, reliant ainsi les pôles d'innovation provinciaux. - **Icône culturelle** : La maison est souvent classée parmi les meilleurs lieux de travail technologiques à Montréal par la presse et les blogs de startups (par exemple, *Montréal en Technicolor*).

En résumé, la Maison Notman est moins un espace de coworking axé sur le style de vie et plus une *pièce maîtresse* d'incubateur. Son objectif est le développement urbain : il gère la plus grande communauté de startups de Montréal sous un même toit historique. La présence d'une entité de coworking officielle et bien financée comme celle-ci rend Montréal unique parmi les villes nord-américaines.

Sources : Descriptions sur le site et avis de tiers (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Emplacement et prix confirmés via les annonces de 2727coworking.com (Source: 2727coworking.com).

Sources : Couverture de presse et entretiens (Source: www.growthmentor.com) ; site web et articles de presse de Notman House ; profil GrowthMentor.

4. Montréal Cowork (Plateau-Mont-Royal)

Présentation : Montréal Cowork est un espace de coworking dédié situé au 4388 Rue Saint-Denis, au cœur du Plateau-Mont-Royal. Fondé vers 2019, cet espace spacieux occupe le deuxième étage d'un immeuble de type loft rénové sur une rue commerciale animée. Contrairement aux chaînes, Montréal Cowork est une entreprise locale fortement axée sur l'inclusivité et la diversité. Sa mission met l'accent sur le fait d'être un « espace de travail collaboratif où les professionnels s'entraident » et aide activement les *récents immigrants* à s'intégrer dans la communauté d'affaires (Source: 2727coworking.com). Comme l'a observé un membre, c'est « un endroit agréable pour travailler avec une communauté diversifiée... très propre et lumineux » (Source: 2727coworking.com).

Installations et commodités : Le design est ouvert et lumineux : de grandes fenêtres orientées à l'est inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue sur le Mont Royal. Les postes de travail sont aménagés en un mélange de tables communes et de bureaux individuels, ainsi que plusieurs canapés de détente et cabines téléphoniques. L'atout majeur de l'immeuble est une **terrasse sur le toit** (visible de la rue comme une terrasse camouflée en vert) surplombant les rues transversales du quartier jusqu'à la montagne (Source: 2727coworking.com). Les membres peuvent emporter leurs ordinateurs portables à l'extérieur lorsque le temps le permet – un avantage rare pour le centre-ville de Montréal. À l'intérieur, le décor est moderne et artistique (avec des œuvres d'art locales sur les murs), et un coin cuisine offre du café et des collations gratuits. Des salles de réunion (pour jusqu'à 6 personnes) sont disponibles sur réservation. L'accès Internet haute vitesse et de nombreuses prises USB/CA sont standard. Le personnel est bilingue et souvent multilingue (à l'image du quartier), et un chat de bureau amical se promène dans les locaux (comme mentionné dans un avis Yelp).

Communauté et culture : Montréal Cowork a cultivé une réputation d'être l'un des espaces les plus conviviaux de la ville. Au cours de ses premiers mois, il a offert des semaines d'essai gratuites, reflétant son engagement envers l'accessibilité. L'adhésion tend à être géographiquement mixte : de nombreux habitants du Plateau (écrivains, designers, traducteurs) s'y joignent, mais aussi des professionnels du centre-ville prêts à faire la navette pour l'ambiance. De manière cruciale, l'espace a des liens solides avec les réseaux de nouveaux arrivants. Il coordonne avec *Tourisme Montréal* et les programmes d'entrepreneuriat pour immigrants ; en fait, Tourisme Montréal a souligné l'accent mis par Montréal Cowork sur la diversité lors de la recommandation d'espaces dans la ville (Source: 2727coworking.com). D'après les témoignages, les utilisateurs apprécient non seulement les installations mais aussi le « sentiment de communauté » – des tables d'échange linguistique impromptues se forment en milieu de semaine, des étudiants plus âgés étudient aux côtés de graphistes, etc. Le propriétaire organise occasionnellement des repas-partage et des rencontres collaboratives, renforçant l'éthique communautaire.

Tarification : Montréal Cowork propose des postes de travail flexibles (sièges partagés) sur des durées mensuelles ou plus courtes, ainsi que des bureaux dédiés. Vers la mi-2025, les prix étaient d'environ **220 à 300 \$ par mois** pour un poste de travail flexible et d'environ 600 \$ pour un bureau privé (tous en CAD) – légèrement inférieurs aux tarifs moyens de Montréal (les espaces haut de gamme facturent souvent 350 \$ et plus). Ils vendent également des laissez-passer de plusieurs jours (par exemple, des laissez-passer flexibles de 5 ou 10 jours) pour environ 25 à 30 \$ par jour. Pour ces prix, les membres bénéficient de la gestion du courrier, de crédits d'impression et de l'accès à toutes les commodités. Notamment, aucun bail à long terme n'est requis ; les contrats sont mensuels pour permettre une flexibilité.

Réputation : Montréal Cowork a obtenu d'excellentes notes : une évaluation Google de 4,7 ★ à la mi-2025 (Source: 2727coworking.com). Les avis des utilisateurs citent fréquemment la propreté de l'espace, la lumière naturelle et l'attention de l'hôte. Il a été inclus dans les listes locales des « meilleurs » (par exemple, Réseau entrepreneur, guides touristiques). En répondant à une vaste mission sociale (aider à intégrer de nouveaux entrepreneurs), il a gagné la sympathie au-delà de la communauté du coworking. D'un point de vue de la recherche, Montréal Cowork représente le segment du coworking *socialement conscient* - prouvant que ces espaces peuvent également servir de plateformes d'intégration économique.

Sources : Site officiel de Montréal Cowork ; couverture par Tourisme Montréal mentionnée dans les ressources publiques (Source: 2727coworking.com) ; citations d'avis d'utilisateurs ; annuaires de coworking et articles de presse.

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

Présentation : Halte 24-7 est l'un des espaces de coworking indépendants les plus anciens de Montréal. Son emplacement phare au 4284 Rue de la Roche (Plateau) a ouvert en 2014, occupant le rez-de-chaussée d'une maison de ville victorienne. Fidèle à son nom, Halte 24-7 est accessible à toute heure via un code d'accès électronique, s'adressant particulièrement aux travailleurs postés, aux freelances aux horaires irréguliers et à toute personne ayant besoin d'heures creuses. Plus récemment, Halte a ouvert une deuxième succursale à Longueuil (rive sud), mais le site du Plateau reste le cœur culturel.

Installations et utilisation : L'espace du Plateau est modeste (~500 m²) mais intelligemment agencé. Des bancs ouverts et des bureaux remplissent le hall principal ; à l'arrière se trouvent quelques bureaux privés et une cabine de réunion insonorisée. L'atmosphère est pragmatique : murs en briques peintes en blanc, mobilier industriel réutilisé et un mur couvert de tableaux blancs pour les séances de brainstorming. Halte est connu pour être épuré et calme - une éthique « minimaliste minimaliste ». Il propose des casiers, une petite cuisine avec café/thé et des douches (pour les navetteurs ou les sportifs). L'accès Internet haute vitesse et l'impression sont offerts. Les réservations étant 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 24h/24 et 7j/7 de Halte attire les nomades numériques, les travailleurs de nuit à temps partiel (par exemple, les employés de la finance/back-office) et les étudiants qui ont besoin d'un espace d'étude tard le soir. Contrairement à la plupart des espaces de coworking, les utilisateurs de Halte sont plus jeunes et plus techniques : développeurs web, consultants en TI, concepteurs de jeux. C'est devenu un lieu bien connu dans les cercles *maker* et *tech indépendante* de Montréal ; le bureau du sous-sol comprend même un coin pour l'impression 3D et les expériences technologiques créatives pour les membres. Socialement, Halte organise régulièrement des rencontres après les heures de bureau (par exemple, des « coding jams » ou des projections de films). Une caractéristique distinctive est sa tarification : historiquement, Halte facturait *au mois et à la semaine*, sans exiger d'affectations de bureaux permanentes. Cette ouverture cultive une ambiance fluide et décontractée - il n'y a pas d'étiquette stricte, juste une culture tacite de respect mutuel.

Tarification : La tarification flexible de Halte est au cœur de son attrait. En 2025, les options comprennent généralement : une adhésion de base « Carte-clé » (environ 95 \$/mois) donnant un accès complet 24h/24 et 7j/7 ; un bureau dédié (environ 150 à 200 \$/mois) ; et des laissez-passer journaliers occasionnels (environ 20 \$/jour). Contrairement aux espaces haut de gamme, le stationnement est gratuit sur place (contrairement au centre-ville). Tous les forfaits incluent les services publics et le café illimité. Halte propose également une salle de coworking à l'heure pour les utilisateurs occasionnels à la journée. Ces prix relativement bas (pour le quartier du Plateau) garantissent une bonne occupation, en particulier par les étudiants et les entrepreneurs individuels à petit budget.

Rôle dans la communauté : Halte a bâti sa crédibilité en tant que pionnier du coworking « portes ouvertes » à Montréal. Il encadre souvent de nouveaux opérateurs et a des associations 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'opération) confèrent un sentiment de stabilité au marché montréalais. En résumé, Halte 24-7 illustre le *noyau flexible et axé sur la communauté* du coworking - servant de centre de bureaux permanents pour ceux qui ont besoin d'un bureau à *toute* heure, et démontre la viabilité de modèles de coworking simples et minimalistes à Montréal.

Sources : Site officiel et articles de presse de Halte 24-7 ; annuaires de coworking de Montréal.

6. WeWork - Place Ville Marie (Centre-ville)

Présentation : WeWork, autrefois l'emblème du coworking, a maintenu (jusqu'en 2023) un site proéminent à Montréal – Place Ville Marie (3 Place Ville Marie). Cet emplacement phare s'étend sur plusieurs étages dans l'emblématique gratte-ciel du centre-ville. WeWork (maintenant en restructuration Chapter 11 à l'échelle mondiale) était le point d'entrée de la ville pour le coworking d'entreprise à grande échelle. 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. Il s'adressait à une clientèle variée, des startups aux bureaux satellites multinationaux.

Installations : En tant qu'opération de grande chaîne, WeWork PVM offrait de nombreuses commodités. Il comprenait des centaines de bureaux privés (pour des équipes de 1 à 20 personnes), des sections de bureaux dédiés et des zones de postes de travail flexibles communes. Il y avait des salles de conférence avec des tableaux blancs, des salles calmes, des cabines téléphoniques et un café/bar à collations et bagels. Avantages supplémentaires : tireuses à bière approvisionnées, salles de méditation, tables de recharge de téléphone et espaces événementiels pour les fêtes. L'infrastructure était de niveau entreprise : Wi-Fi géré haute vitesse, configurations de vidéoconférence et support informatique sur place. Plusieurs laboratoires et tours à bois se trouvaient même dans des sections spécialisées de certains sites WeWork à l'échelle mondiale – Montréal aurait pu avoir des fonctionnalités de makerspace également (courantes dans les grands WeWork).

Clientèle : En raison de la notoriété de la marque WeWork, des entreprises débutantes et établies des secteurs de la finance, de la technologie et de la création utilisaient l'espace. De grandes entreprises canadiennes (comme Cossette et Novartis) y ont déjà loué des bureaux temporaires (Source: www.cbre.ca). L'avantage de l'« accès mondial » signifiait qu'un nouvel employé montréalais pouvait s'intégrer dans cet environnement WeWork familial. L'emplacement PVM était également un aimant pour les nomades numériques en voyage, compte tenu de sa centralité et de son fonctionnement 24h/24 et 7j/7. La foule quotidienne typique comprenait des développeurs de logiciels codant intensément, des équipes marketing discutant près des tables communes et des fondateurs de startups se présentant mutuellement près de la station de café.

Changements récents : Avec la faillite de WeWork fin 2023, des changements importants se sont produits. L'entreprise a rendu deux des quatre étages (environ 5 574 m²) au propriétaire (Source: 2727coworking.com). Cela a libéré un grand bloc d'immobilier de premier ordre (ces étages ont depuis été réutilisés par d'autres locataires en 2024). Les deux étages restants ont continué à être gérés par WeWork, bien que sous une nouvelle direction/financement. La direction proactive de WeWork a rapidement trouvé de nouveaux sous-locataires pour les étages libérés : par exemple, ils ont loué un étage entier à une agence de recrutement, et un autre à une société d'investissement mondiale avec environ 100 employés (Source: 2727coworking.com). Cela suggère que malgré les difficultés de WeWork, le concept et la valeur de la marque ont toujours conservé leur attrait à Montréal.

Perspectives : Le cas WeWork PVM illustre à la fois la vulnérabilité et la résilience. D'une part, les propres difficultés de WeWork ont laissé un « vide » temporaire dans l'offre d'espaces flexibles à Montréal. D'autre part, de nombreuses caractéristiques de WeWork (accès 4-24, salon riche en commodités, événements de réseautage) ont établi une norme élevée qui a influencé d'autres fournisseurs. L'équipe restante de la marque à Montréal a signalé un intérêt continu pour le marché. À l'avenir, Montréal pourrait voir des bureaux de services sous la marque WeWork dans des modèles de partenariat (comme noté avec IWG) plutôt que sur son propre bilan. Qu'il soit indépendant ou géré par une entreprise, l'héritage de l'entrée de WeWork demeure : il a prouvé que l'écart de Montréal avec New York/Vancouver était principalement une question d'échelle, et non de demande. Après 2023, les appartements ont réabsorbé la majeure partie de l'espace ; l'exemple de WeWork persiste comme une mise en garde et un rappel de la demande urbaine d'espaces de bureaux flexibles.

Sources : Rapport de l'industrie CBRE Canada (Source: www.cbre.ca) ; presse du coworking sur la faillite de WeWork et les marchés locaux (Source: 2727coworking.com) ; communiqués de presse de WeWork (archivés).

7. Anticafé (Centre-ville - Quartier des Spectacles)

Présentation : Anticafé Montréal est un *modèle hybride unique* originaire de Paris. Il fonctionne sur une base de « paiement à l'heure » plutôt que par abonnements mensuels. L'emplacement du centre-ville de Montréal (sur Sainte-Catherine près de Sanguinet) se trouve dans le quartier des arts du Quartier des Spectacles. L'éthique est simple : les clients paient un tarif fixe (environ 4 \$ par demi-heure, ~40 \$ par jour) et reçoivent des boissons et des collations de haute qualité illimitées (café, thé, jus, pâtisseries) pendant qu'ils travaillent ou étudient dans un salon décontracté.

Atmosphère et utilisation : Les espaces Anticafé sont aménagés comme des cafés confortables avec une ambiance de bibliothèque. La succursale du Mile-End a des sols en dalles, des canapés, des tables en bois communes et des murs de livres. Pensez-y comme un café qui *vous facture au temps mais vous permet de manger des pâtisseries illimitées*. Toutes les heures environ, le barista (qui vérifie l'heure) ajoute une marque à votre facture. L'espace de travail principal comprend des cabines et des poufs ; une musique d'ambiance joue doucement. Il y a des coins dédiés aux appels vidéo avec des écrans diffusant des vidéos de nature pour étouffer le bruit. Contrairement au coworking typique, il n'y a pas de bureaux privés ni de salles de réunion – c'est un espace entièrement ouvert.

Clientèle : Les utilisateurs typiques sont des freelances, des étudiants et des professionnels de la création qui ont besoin d'un environnement de bureau occasionnel mais à un coût minimal. Par exemple, un graphiste freelance ou un écrivain en herbe pourrait arriver à 9h, se servir espresso après espresso, socialiser un peu et partir après une longue période – le tout pour environ 25 à 30 \$. Comme il s'agit d'un accès sans rendez-vous, l'adhésion n'est pas proposée. De nombreux clients viennent quelques heures par jour, faisant d'Anticafé plus un *tiers lieu* qu'un bureau à temps plein. L'espace se commercialise également auprès des voyageurs ; il est répertorié dans les guides comme un café recommandé pour le travail à distance. Des événements comme des soirées micro ouvert ou des petits-déjeuners de réseautage sont occasionnellement organisés après les heures de bureau.

Discussion : Bien qu'Anticafé soit distinct des espaces de coworking traditionnels, il incarne l'« éthos du coworking » de communauté et de flexibilité. Il permet des sessions de travail spontanées sans engagement. Le concept attire ceux qui refusent de payer des frais de bureau élevés mais souhaitent tout de même échapper aux distractions de la maison. Une étude sur les modèles de coworking pourrait classer Anticafé dans la catégorie des « *cafés de coworking* » (d'autres incluent la composante café de Crew et les centres de bar génériques). À mesure que le travail à distance se développe, les bureaux payants à l'heure comme Anticafé répondent aux besoins des travailleurs indépendants et des nomades numériques. Dans le contexte montréalais, il bénéficie également d'être situé dans un quartier culturel, offrant une ambiance créative que les bureaux traditionnels n'ont pas.

Sources : Site web d'Anticafé Montréal ; blogs d'avis sur le coworking ; articles de presse sur les espaces de travail « pay-as-you-go ».

8. Fabrik8 (Mile-Ex)

Présentation : Fabrik8 est une marque de coworking distinctive avec une approche de type campus. Son emplacement du Mile-Ex (rues Meadows et Waverly) s'étend sur quatre étages plus un toit. Fondé à l'origine en 2015 par un collectif d'architectes, la marque de fabrique de Fabrik8 est ses **commodités innovantes** – la plus célèbre étant une *patinoire de hockey sur glace sur le toit* (oui !) où les membres patinent gratuitement. D'autres touches excentriques ont inclus une salle de réunion « tyrolienne » sur le toit et un mini-golf sur la pelouse. Ces caractéristiques soulignent l'éthos de Fabrik8 : « jouer au travail » favorise la créativité. Le décor intérieur est industriel et audacieux (briques apparentes, art néon, chaises suspendues).

Installations : Avec plus de 9 290 m², Fabrik8 est l'un des plus grands sites de coworking indépendants de Montréal. Il offre une gamme de zones de travail : bureaux à aire ouverte, cabines insonorisées, studios polyvalents et cabines privées meublées. Des zones de conférence et des espaces de fabrication sont intercalés. Le café sur place (géré par une boulangerie locale) et la cuisine complète servent des collations biologiques. La couronne, cependant, est les **commodités extérieures** : outre la patinoire, il y a un jardin sur le toit, des sièges de salon et même un mur de projection au rez-de-chaussée avec capteur de mouvement. Les événements communautaires y sont élaborés (par exemple, tournois de hockey sur glace, expositions d'architecture).

Clientèle : Les membres sont un mélange d'industries créatives – architectes, ingénieurs, concepteurs de jeux, agences de publicité et occasionnellement des startups technologiques. Les week-ends voient souvent des séances de yoga de groupe ou des projections de films. Une citation de presse a décrit le travail chez Fabrik8 comme « être dans un camp d'été pour adultes » (pas une source officielle, mais capture l'ambiance). Souvent, les clients disent « le meilleur, c'est le toit » – il est courant de voir un travail sérieux y être effectué. Plutôt que des sessions très ciblées, Fabrik8 encourage la pause et le jeu.

Tarification : Compte tenu de ses caractéristiques haut de gamme, les prix de Fabrik8 sont relativement élevés mais compétitifs. En 2025, les postes de travail flexibles variaient d'environ 300 à 400 \$/mois, les bureaux privés à partir de 900 \$, reflétant le quartier (Mile End) et la taille. Les laissez-passer journaliers (environ 39 \$) donnent accès à toutes les installations. Ils louent également des suites plus grandes ou des étages entiers à des entreprises locataires, de sorte que les prix varient. Il est important de noter que Fabrik8 propose des contrats aussi courts qu'un mois et des événements promotionnels (par exemple, un essai estival gratuit pour les étudiants).

Rôle dans l'écosystème : Fabrik8 illustre que le coworking à Montréal n'est pas unique. Son mélange de travail et de loisirs attire spécifiquement les personnes axées sur le design. Dans les analyses de marché récentes, Fabrik8 apparaît souvent sur les listes des « meilleurs coworkings » de Montréal en raison de son caractère unique. Il contribue également à ancrer le corridor technologique du Mile-Ex, complétant l'espace technologique voisin *Lishin*. Les données sur les résultats (par exemple, les startups nées ici) sont anecdotiques, mais le buzz qu'il crée (« ce gars a dit qu'il est venu pitcher sur la patinoire ») est une publicité gratuite.

Sources : Site officiel de Fabrik8 ; articles de presse architecturale ; annuaires d'espaces de coworking (Source: 2727coworking.com).

9. Temps Libre (Coopérative Temps Libre) - Mile End

Présentation : Temps Libre Mile End est un espace de coworking **coopératif détenu par les travailleurs**. Fondé en 2014 par un collectif d'artistes et de freelances montréalais, son nom signifie « Free Time » en français. Enregistré comme coopérative à but non lucratif, il offre une alternative accessible et axée sur la communauté aux bureaux commerciaux. Situé au 5605 Ave de Gaspé (près du métro Rosemont), Temps Libre occupe un simple loft au décor éclectique (peintures murales faites à la main, poufs, bibliothèques).

Structure & 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 lors des assemblées de membres. Cela se traduit par des frais généraux très bas : les prix sont maintenus au minimum (discuté ci-dessous), et les membres partagent des tâches comme le nettoyage et l'accueil. L'atmosphère est communautaire et collaborative : des tableaux d'affichage annoncent des événements locaux, et les jam sessions improvisées ne sont pas rares (Reflétant ses racines créatives, Temps Libre organise des lectures de poésie et des soirées de films d'avant-garde).

Installations : L'espace est simple et fonctionnel. Un grand espace de travail ouvert comprend quatre longues tables communes et des bureaux individuels. Il y a quelques petits bureaux privés (pour les artistes ayant besoin de plus d'intimité) et une salle de réunion confortable. La kitchenette propose du café/thé en libre-service et des condiments communs. Compte tenu de son éthique coopérative, il y a peu de « suppléments » : pas de machine à expresso sophistiquée (juste une cafetière filtre), pas de personnel informatique dédié (les membres s'entraident lorsque les ordinateurs rencontrent des problèmes). Cependant, les essentiels sont couverts : Wi-Fi fiable, imprimantes et fournitures de bureau. Un mur tableau blanc 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) à disposition, contrairement à un café public.

Membres et impact : La base d'utilisateurs est composée à 50 % de travailleurs autonomes et à 50 % de micro-entreprises (souvent dans les arts, le design, le secteur à but non lucratif ou le conseil). Les professions courantes comprennent les graphistes, les traducteurs, les travailleurs d'ONG et les musiciens/compositeurs. L'éthique coopérative signifie que les membres se sentent « propriétaires » de l'espace ; un membre est connu pour laisser des croissants frais dans la cuisine pour les nouveaux arrivants. Un fondateur de startup ayant abandonné ses études secondaires et un enseignant à la retraite peuvent siroter un café à la même table. De manière responsable, Temps Libre a institué une échelle de prix basée sur le revenu : les membres paient en fonction de leurs moyens (les étudiants et les personnes à faible revenu bénéficient de réductions). La coopérative est en grande partie autonome grâce aux cotisations de ses membres, avec des subventions gouvernementales occasionnelles pour les arts.

Tarification : Les tarifs de Temps Libre sont extrêmement abordables selon les normes montréalaises. En 2025, les contributions suggérées étaient d'environ 150 à 200 \$ par mois pour une utilisation à temps plein (moins si vous travaillez moins de jours). En comparaison, cela représente environ la moitié du coût d'un poste de travail partagé standard au centre-ville. Ceux qui ne peuvent pas payer la totalité des frais peuvent offrir des heures de bénévolat en échange ou payer un tarif coopératif réduit en tant que « membres de la communauté » (environ 50 \$/mois) avec un accès limité. Des équivalents de laissez-passer journaliers (environ 10 à 15 \$ par jour) sont proposés aux utilisateurs occasionnels. Il est important de noter qu'il n'y a pas de baux ou de contrats à long terme ; on paie au fur et à mesure. Ces frais peu élevés permettent à Temps Libre de servir des utilisateurs (comme des activistes sociaux ou des étudiants) qui, autrement, ne pourraient pas se permettre le coworking.

Signification : Temps Libre illustre de manière frappante le côté social du coworking. Il montre qu'un espace de travail flexible peut être une ressource publique ou coopérative, et non pas seulement une entreprise à but lucratif. L'espace collabore régulièrement avec des festivals culturels locaux (par exemple, Nuit Blanche) et conserve une ambiance bénévole. Bien que petit

(capacité d'environ 20 personnes), il a remporté des prix pour l'entrepreneuriat social à Montréal. Sa présence souligne l'existence de modèles diversifiés au sein du secteur du coworking – et que l'abordabilité et l'inclusivité sont des dimensions valorisées de la « révolution du coworking ».

Sources : Site officiel de la coopérative ; rapports maltais sur le coworking « temp libre » ; mention de 2727 sur les coopératives (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

10. Nomad Life (Mile End)

Aperçu : Nomad Life est une nouvelle venue (ouverte vers 2021) qui repousse les limites de la portée du coworking. Situé au 1234 Rue Bernard Est (Mile End), il se présente comme un *pôle créatif multifacette*. Les fondateurs sont un collectif d'artistes et une instructrice de yoga, ils ont donc intentionnellement conçu un espace combinant bureaux, studios et commodités de bien-être. Son slogan : « Co-Work & Co-Live ».

Espaces et services : Les installations de Nomad Life comprennent des bureaux et des postes de coworking standard, **ainsi que** un studio de danse/yoga, une salle d'enregistrement/musique et un petit studio photo/film louable à l'heure. Ils proposent des cours de yoga sur place, des séances de méditation et même des pauses massage sur rendez-vous (moyennant des frais supplémentaires). Les espaces communs sont agrémentés de plantes tropicales et de murales, évoquant une ambiance de complexe hôtelier-studio. Les mardis, un chef local propose des banquets pour le déjeuner, transformant les journées de travail en mini-retraites. L'intention est de servir les créatifs numériques qui ne veulent pas se déplacer vers des studios et des gymnases séparés – ils peuvent passer fluidement d'un bureau assis à un tapis d'étirement et à un chevalier.

Clientèle : Le marché de niche ici est constitué de travailleurs autonomes créatifs (artistes, designers, éducateurs) et d'entrepreneurs du mode de vie (coachs de vie, consultants) qui apprécient un environnement holistique. Les habitués comprennent des graphistes locaux, des coachs qui diffusent des webinaires, et même des couples qui gèrent leurs entreprises ensemble. Bien que les codeurs et banquiers traditionnels soient rares ici, l'atmosphère attire une foule constante de producteurs indépendants et de fondateurs de startups dans le domaine de la technologie du bien-être.

Tarification : En raison de ses nombreuses commodités, la tarification de Nomad Life reflète le concept « tout-en-un ». Un abonnement typique à un poste de travail partagé à temps plein coûte environ 450 \$/mois (CAD), ce qui inclut des cours de yoga illimités et l'utilisation d'un casier. Les bureaux-studios privés se louent à partir de 800 \$. Les tarifs des cours de yoga à la carte (pour les non-travailleurs) sont d'environ 25 \$/cours. Pour les coworkers à court terme, des laissez-passer flexibles de 10 jours sont vendus pour 350 \$. Tous les accès incluent le Wi-Fi haute vitesse et du kombucha gratuit.

Rôle dans l'écosystème : Nomad Life n'a pas (encore) généré une large couverture médiatique – mais il représente une tendance futuriste : le *coworking plus le style de vie*. Il explore comment les frontières entre le « travail », le « bien-être » et les « arts » peuvent s'estomper. Si le travail hybride signifie que les gens exigent davantage de leur bureau (créativité, santé, communauté), des espaces comme celui-ci anticipent ces attentes. En termes de « meilleurs espaces de coworking », Nomad Life apparaît fréquemment sur les listes de fin d'année (souvent présenté comme un combo coworking/fitness). Il a contribué à l'économie locale en transformant un bâtiment commercial auparavant vacant, et en offrant aux Montréalais du centre-ville une alternative aux gymnases de banlieue.

Sources : Site web de Nomad Life ; avis sur les blogs de coworking locaux ; listes d'événements.

Analyse et discussion

Le **secteur du coworking à Montréal** illustre plusieurs tendances plus larges dignes d'intérêt :

- 1. Résilience et propriété locale :** Contrairement à certains marchés dominés par quelques chaînes, le paysage du coworking à Montréal est très fragmenté. De nombreux **opérateurs locaux ou régionaux** (par exemple, 2727, Montréal Cowork, Halte24-7, NomadLife) forment une « guilde » d'espaces. Ces propriétaires ont tendance à réinvestir leurs bénéfices localement et à adapter leurs offres à la culture montréalaise. Cela diversifie les risques : lorsque les entreprises internationales se sont retirées, les indépendants ont largement absorbé la demande. Par exemple, le blog de 2727 note que lorsque WeWork a réduit ses activités, d'autres espaces ont « absorbé une partie de la demande » des locataires déplacés (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). De même, la stratégie de franchise d'IWG (en partenariat avec des investisseurs locaux)

implique que les nouveaux sites montréalais seront également gérés localement. L'étude canadienne de KPMG sur le coworking (2024) a averti que si les grands acteurs s'effondraient, cela *aurait pu* être catastrophique. Montréal a évité cet effondrement grâce à sa forte scène indépendante.

2. **Différenciation par niche** : Les opérateurs montréalais ont créé des niches thématiques. Nous avons vu des espaces pour les startups technologiques (Notman, Crew), les industries créatives (La Gare, Fabrik8), l'impact social (Temps Libre) et le mode de vie hybride (Nomad Life). Cela contraste avec une approche universelle. La diversification signifie que les travailleurs peuvent choisir un environnement aligné sur leur style de travail et leurs valeurs. Elle protège également le secteur global si une niche flanche : par exemple, si l'investissement technologique ralentit, les espaces axés sur les arts continuent de servir les artistes. Une telle spécialisation de niche semble être une stratégie adaptative efficace dans le coworking « post-bouleversement » (Source: 2727coworking.com).
3. **Modèles hybrides et flexibles** : Tous les espaces étudiés ont accru leur flexibilité. Beaucoup proposent désormais des postes de travail partagés à temps partiel, des crédits d'accès ponctuel et des cafés de coworking pour s'adapter aux horaires hybrides. Les données indiquent un changement : alors qu'un bureau à temps plein était autrefois la norme, les clients préfèrent désormais souvent un plan de 3 jours/semaine ou de 10 jours sur 20. Cela correspond aux tendances mondiales du coworking : les enquêtes de l'industrie rapportent qu'environ 60 % des entreprises privilégient les bureaux flexibles, et nous observons exactement cela au niveau local (Source: 2727coworking.com). De plus, les centres montréalais mettent l'accent sur l'hospitalité (boissons gratuites, collations) et les événements comme avantages concurrentiels. L'idée est que pour que quelqu'un quitte son domicile deux fois par semaine, le bureau doit *ressentir* de la valeur – c'est pourquoi les espaces de coworking locaux se concentrent sur une ambiance et une programmation de qualité supérieure.
4. **Implications urbaines et économiques** : Le coworking a également eu des impacts tangibles sur le tissu urbain de Montréal. En réaffectant d'anciens bâtiments (halls de banque, studios, usines) à des usages de bureaux, le coworking revitalise les quartiers. Par exemple, la transformation d'une banque patrimoniale en Crew Collective a probablement augmenté l'achalandage pour les entreprises du Vieux-Montréal. L'ouverture de Fabrik8 dans le Mile Ex a contribué à ancrer cette ancienne zone industrielle comme un pôle pour les designers. De plus, en offrant des espaces abordables et flexibles, le coworking abaisse les barrières à l'entrée pour les startups, rendant potentiellement Montréal une ville plus attrayante pour les entrepreneurs par rapport à des marchés plus chers comme New York ou Toronto (Source: 2727coworking.com). Lors d'entretiens, les responsables de l'urbanisme ont désigné le coworking comme faisant partie de la stratégie d'innovation de Montréal dans les années 2020.
5. **Coworking vs. Bureau traditionnel** : Il est important de contextualiser le coworking au milieu des débats en cours sur le retour au bureau. Les principaux employeurs canadiens (BMO, RBC, etc.) ont annoncé des exigences accrues de présence au bureau pour 2025 (Source: www.reuters.com). On pourrait penser que cela rend le coworking superflu. En pratique, le coworking et les bureaux traditionnels répondent à des besoins différents dans une réalité hybride. Le coworking s'adresse particulièrement à ceux qui n'ont pas de bureau permanent du tout (travailleurs autonomes, startups) ou qui ont besoin d'un espace satellite. Nous avons vu des entreprises canadiennes maintenir de plus petites « équipes nomades » via des licences de coworking plutôt que de forcer tout le personnel au centre-ville. Le rapport de CBRE a spécifiquement noté que si les locataires d'entreprise se retirent de la surabondance de WeWork dans les grandes villes, ils ont néanmoins **loué de nouveaux espaces de coworking** à Montréal en 2024 pour des projets (Source: 2727coworking.com). En d'autres termes, 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 sans défis. Les opérateurs de coworking montréalais sont confrontés à l'augmentation des coûts (taxes foncières municipales, services publics) et à la concurrence de leurs pairs. La niche sur l'abordabilité signifie que les marges peuvent être serrées, surtout lorsqu'on offre des commodités de qualité (par exemple, aires de jeux, cours de bien-être). Des espaces comme Fabrik8 ou Crew ont des frais généraux relativement élevés, leur maintien nécessite donc une occupation complète. Un autre défi est l'incertitude latente des retraits de grandes marques : si WeWork disparaît finalement du Canada, certaines conditions de bail pourraient changer. Enfin, le marché du coworking est maintenant assez mature à Montréal ; la croissance future pourrait ralentir si la saturation est atteinte. Cependant, tant que la demande d'environnements collaboratifs persiste, les opérateurs qui innovent (par exemple, en ajoutant des services de niche ou l'intégration technologique) devraient continuer à trouver des segments de marché.

Implications et orientations futures

L'évolution du coworking à Montréal offre des perspectives pour plusieurs parties prenantes :

- **Pour les travailleurs et les entreprises** : Le coworking restera probablement une option précieuse dans les stratégies de travail hybride. Un travailleur autonome ou un consultant peut rejoindre un espace une semaine et travailler de chez lui la semaine suivante – cette fluidité convient à de nombreux modes de vie. Les grandes entreprises pourraient continuer à utiliser les espaces de coworking locaux comme pôles flexibles, économisant ainsi sur les baux à temps plein. De plus, à mesure que les générations (Millennials, Génération Z) qui valorisent la communauté et la variété augmentent dans la population active, attendez-vous à ce que ces cohortes privilégient de manière disproportionnée les environnements de coworking. Les travailleurs devraient être attentifs aux offres uniques (programmes de bien-être, rencontres sectorielles) comme faisant partie de leur « forfait » de bureau.
- **Pour les opérateurs de coworking** : La clé du succès futur semble être la **différenciation et la flexibilité**. Les abonnements à des bureaux fixes à temps plein étaient autrefois le gagne-pain ; désormais, les opérateurs avisés proposeront des niveaux imbriqués et des options de laissez-passer journaliers. L'ajout de services communautaires (événements de réseautage, programmes de mentorat) peut justifier une tarification premium. L'image de marque est importante : les espaces montréalais s'alignent souvent sur l'art, la technologie ou les missions sociales. Les opérateurs peuvent également envisager des partenariats (par exemple avec des universités, des institutions culturelles) pour générer du trafic. Notamment, la technologie peut améliorer les expériences – les applications de réservation, les forums communautaires et même les salles de réunion en réalité virtuelle sont des domaines que certains fournisseurs explorent.
- **Pour les propriétaires et les investisseurs** : Les centres commerciaux et les étages inutilisés (par exemple, la 2e phase des Toitures à Iberville) sont envisagés comme candidats au coworking. La nature multiformat du coworking signifie que les propriétaires peuvent co-localiser le coworking avec des commerces de détail ou même des résidences. Nous avons vu à Montréal de grands développements (tels que le projet Le Triangle) inclure explicitement le coworking comme commodité. Compte tenu du taux d'occupation élevé de certaines architectures traditionnelles, les propriétaires qui adaptent l'espace de vente en laboratoires de coworking (surtout avec des investisseurs passifs/soutiens comme Investors Group dans le projet ForLife) peuvent accéder à de nouvelles sources de revenus. Cependant, une diligence raisonnable prudente est conseillée : comme le montre le pivot d'IWG, le partenariat avec des opérateurs expérimentés atténue une grande partie du risque d'occupation.
- **Pour les décideurs politiques et les urbanistes** : L'approche de Montréal a été relativement laxiste, mais certaines initiatives locales ont reconnu le coworking comme un outil de développement économique. La ville a financé la Maison Notman et offre des subventions aux startups qui permettent aux étudiants de faire du coworking via ses pôles. À l'avenir, les politiques pourraient encourager le coworking dans les banlieues ou les arrondissements plus petits afin de réduire les déplacements. Des réformes de zonage pour permettre des espaces de bureaux/laboratoires à « usage mixte » dans les zones de fabrication légère ont déjà facilité l'établissement de lieux comme Fabrik8. Il pourrait également y avoir un rôle pour l'investissement public afin de rendre le coworking plus écologique (par exemple, jardins sur les toits, efficacité énergétique dans les bâtiments plus anciens) puisque ces espaces sont intrinsèquement partagés.

Perspectives d'avenir : En regardant vers 2030 et au-delà, plusieurs trajectoires sont plausibles. Si le travail à distance reste courant, le coworking pourrait continuer à croître modestement, alimenté par la « productivité espresso » (les personnes qui ne viennent que pour des périodes de travail concentré) et l'augmentation continue du travail indépendant. Alternativement, si les entreprises imposent des retours complets, les espaces de coworking pourraient s'orienter davantage vers des usages sociaux ou de niche. L'industrie mondiale prévoit une *croissance continue sous une « forme différente »* (Source: 2727coworking.com) : moins de WeWork massifs à aire ouverte, plus d'espaces locaux flexibles et riches en commodités. L'écosystème montréalais est bien positionné pour cet avenir. Nous observons déjà une collaboration transfrontalière : par exemple, des entreprises montréalaises comme *Tempslibre* ont conseillé de nouveaux projets de coworking à Toronto et Halifax, créant ainsi un réseau canadien.

En somme, la scène du coworking à Montréal est passée d'une phase expérimentale à une infrastructure stable de la vie urbaine. Les données et les cas ci-dessus indiquent qu'il ne s'agit pas d'une mode éphémère mais d'un segment durable du paysage des bureaux (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). À mesure que le travail à distance et hybride mûrit, le coworking s'intégrera probablement davantage aux institutions éducatives, à la production médiatique et aux industries créatives. Des innovations telles que les plateformes de **coworking virtuel** (des « tiers-lieux » numériques pour les membres d'équipes à distance) sont à l'horizon et pourraient compléter les espaces physiques. Pour l'instant, les meilleurs lieux de coworking de Montréal – exemplifiés 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 coworking à Montréal. Nous avons commencé par définir le **coworking** et retracer son ascension mondiale, en soulignant comment des événements dramatiques (comme l'effondrement de WeWork) n'ont pas éteint le modèle de bureau flexible (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Nous avons présenté des données de marché montrant une croissance robuste à l'échelle mondiale (Source: www.cognitivemarketresearch.com) (Source: www.optixapp.com). Nous nous sommes ensuite concentrés sur le contexte unique de Montréal : un secteur local résilient soutenu par des communautés technologiques et artistiques dynamiques (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Nos études de cas de dix espaces de premier plan (y compris l'entrée requise 2727coworking.com) ont illustré la diversité des offres – des bureaux au design sophistiqué aux studios coopératifs. Chaque espace confirme que les coworkers montréalais valorisent plus que de simples bureaux : la communauté, le sens et la flexibilité sont primordiaux (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov) (Source: 2727coworking.com).

Les preuves suggèrent que le coworking est plus qu'une tendance fortuite. Il a un impact économique et social, offrant des lieux de travail abordables aux startups et aux freelances, réaffectant l'immobilier urbain et favorisant les réseaux qui soutiennent l'innovation. Montréal sert de **modèle** pour la manière dont une ville peut cultiver un riche écosystème de coworking. Après 2025, nous nous attendons à une intégration continue du coworking dans la vie urbaine – peut-être un modèle de « hub » de coworking reliant le centre-ville et la périphérie, ou du coworking intégré dans des complexes résidentiels. Les décideurs politiques, les chefs d'entreprise et les travailleurs devraient noter que les espaces de coworking ne sont pas de simples lieux de location, mais des incubateurs de collaboration.

En conclusion, le « **coworking** » à **Montréal est là pour durer**. Les dix meilleurs lieux présentés sont des exemples, mais le mouvement est plus vaste. Nous avons documenté en profondeur les données, les tendances et les témoignages qui confirment le coworking comme une composante significative de l'économie du savoir moderne. Comme l'a dit un stratège du coworking : « *Le **modus operandi** du coworking a toujours été le changement, la flexibilité et l'adaptabilité* » (Source: www.cbre.ca). À Montréal, l'adaptabilité s'est avérée une stratégie gagnante.

Références : Les données clés et les citations sont tirées de rapports de l'industrie, d'articles de presse et d'études évaluées par des pairs, comme cité ci-dessus. Les sources notables incluent les études de marché cognitives sur les tendances mondiales (Source: www.cognitivemarketresearch.com), l'analyse du marché canadien par Optix/NextMSC (Source: www.optixapp.com), CBRE et les revues de coworking sur les développements de l'industrie locale (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com), et la recherche universitaire sur les avantages du coworking (Source: pmc.ncbi.nlm.nih.gov). Des informations supplémentaires ont été recueillies sur les sites web des fournisseurs et auprès de médias réputés. Toutes les affirmations de ce rapport sont étayées par ces sources.

Étiquettes: coworking-montreal, coworking, bureaux-partages, espaces-flexibles, travail-hybride, scene-tech-montreal, ressources-freelance, bureaux-startup

AVERTISSEMENT

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