

Bureau à la journée à Montréal : Tarifs et marché 2026

Publié le 29 mai 2026 28 min de lecture



Résumé Exécutif

L'essor du coworking et de la location de bureaux « à la journée » reflète les profondes mutations du travail hybride et post-pandémique. À Montréal, marché émergent du travail flexible, ces formules connaissent une croissance soutenue. Le marché canadien du coworking, jusqu'ici évalué à ≈ 285 M\$ CA en 2023, devrait atteindre près de 893 M\$ CA d'ici 2030 (Source: 2727coworking.com). Montréal, troisième marché canadien après Toronto et Vancouver, compterait environ 80–100 espaces de travail flexibles toutes formules confondues (Source: 2727coworking.com). Les prix y sont généralement plus abordables qu'ailleurs : on observe des tarifs de **poste partagé** mensuels autour de 200–400 \$ CA environ (contre 300–600 \$ à Toronto) (Source: 2727coworking.com), et des **passes journalières** souvent de 12 \$ à 40 \$ chez la plupart des opérateurs indépendants (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Par exemple, Deskpas recense des tarifs journaliers de 25 \$ (IDEAL Coworking, Nuage B) à 60 \$ (Walter) en 2025 (Source: 2727coworking.com). Ce rapport compile ces données et bien d'autres : statistiques de marché, comparatifs de prix, profils d'espaces Montréalais, exemples de cas d'usage, et perspectives d'évolution. Les principaux constats incluent :

- **Croissance et résilience du secteur.** Malgré la [faillite spectaculaire de WeWork](#) fin 2023, le coworking montréalais s'est montré robuste : les quatre sites montréalais de WeWork ont survécu au redressement judiciaire, et IWG (Regus/Spaces) déploie de nouveaux espaces (p. ex. un hub Spaces de ~65 000 pi² sur Square Victoria) (Source: 2727coworking.com). Globalement, on estime que les espaces partagés représentent ~8 % de l'inventaire total de bureaux au Canada (Source: 2727coworking.com), et ≈ 59 % des entreprises envisagent d'accroître le recours à des solutions flexibles (Source: 2727coworking.com).
- **Prix compétitifs.** Montréal se distingue par des tarifs attractifs. Les passes journalières en « hot desk » s'échelonnent typiquement de ≈ 15 \$ à 60 \$ CA (Source: 2727coworking.com), alors que les offres coûtent souvent deux fois plus cher à Toronto/Vancouver (Source: 2727coworking.com). Par exemple, la plateforme Deskpas liste Walter à 60 \$, nous Montréal CoWork à 35 \$, IDEAL Coworking et Nuage B à 25 \$, iQ Offices à 99 \$ (Source: 2727coworking.com). Les formules mensuelles sont également moins élevées : places partagées ~200–400 \$/mois; [suites privées](#) ≈ 700 \$/mois (vs 1 200 \$ à Toronto) (Source: www.clarkwerk.ca) (Source: 2727coworking.com). Un tableau comparatif (voir ci-dessous) présente les tarifs journaliers de nombreux espaces montréalais au 1T 2026.

- **Profil des usagers.** Les **indépendants** (pigistes, freelances), **digital nomads** et employés hybrides constituent le cœur de la demande. En Québec, on dénombrait ~499 700 [travailleurs autonomes](#) (~10,9 % de la population active) (Source: [2727coworking.com](#)). Nombre d'entre eux cherchent « une alternative productive » au bureau à domicile (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Par ailleurs, 77 % des entreprises canadiennes endossent un régime hybride (Source: [2727coworking.com](#)), créant une vaste clientèle occasionnelle. De plus, de nombreuses **entreprises** (PME et grands groupes) utilisent désormais le coworking pour des bureaux satellites ou des besoins ponctuels : « Novartis et Cossette ont utilisé des espaces coworking comme bureaux satellites » (Source: [2727coworking.com](#)); la firme technologique Plusgrade a loué chez iQ Offices en attendant son nouveau siège (Source: [2727coworking.com](#)). En somme, le coworking sert autant les solos que des équipes internes de grandes firmes cherchant flexibilité et réduction de coûts (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)).
- **Impacts économiques et réglementaires.** Le boom du bureau à la journée s'inscrit dans un contexte immobilier particulier : le [taux de vacance des bureaux à Montréal](#) a atteint 18,5–19,8 % fin 2025 (Source: [2727coworking.com](#)) (en doublant depuis le pré-COVID), incitant propriétaires et municipalités à requalifier des surfaces inoccupées en espaces flexibles (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Il faut noter aussi un avantage fiscal au Québec : les coûts d'un bureau externe sont déductibles à 100 % (vs seulement 50 % pour le [bureau à domicile](#)) (Source: [2727coworking.com](#)), rendant les passes coworking particulièrement attractives pour les entreprises locales.
- **Accessibilité et environnement.** Montréal offre un réseau de transport robuste (metro, REM, bus, BIXI) permettant d'accéder la plupart des espaces coworking en moins de 30 minutes de n'importe où sur l'île (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Outre l'avantage économique, l'usage de bureaux partagés réduit les déplacements domicile–travail et répond ainsi à des enjeux environnementaux (PC/rps) (Source: [2727coworking.com](#)).

Dans la foulée, les innovations technologiques (réseaux de coworking interconnectés, [applications de réservation telles Deskpass ou LiquidSpace](#)) facilitent encore l'accès à ces espaces (Source: [2727coworking.com](#)). L'effet combiné de ces facteurs – travail hybride, technologie mobile, culture collaborative de Montréal et cadre réglementaire – laisse entrevoir une **poursuite de la croissance** du segment « bureau à la journée » dans les années à venir (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Le rapport complet qui suit détaille ces points avec données, comparatifs et études de cas, fournissant un guide approfondi pour tous les acteurs concernés.

Introduction et Contexte

Le concept de **coworking** et de bureaux flexibles est apparu au début des années 2000 pour répondre aux besoins des travailleurs indépendants refusant les contraintes des baux traditionnels. Il s'agit d'espaces de travail professionnels loués à la journée, à l'heure ou au mois, offrant un bureau aménagé avec services partagés (Wi-Fi haute vitesse, réunions, café...) et une ambiance communautaire favorisant la collaboration (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Ce modèle conjugue l'autonomie d'un télétravailleur à domicile avec l'infrastructure et les interactions sociales d'un bureau classique. Des études montrent d'ailleurs que les coworkers font état d'une plus grande **satisfaction sociale** et d'un **stress moindre** qu'à domicile (Source: [2727coworking.com](#)).

Au plan international, le marché du coworking explose. En 2021, sa valeur globale était ~19,3 Md\$ US, avec une croissance à plus de 15 % par an estimée jusqu'en 2030 (Source: [2727coworking.com](#)). En Amérique du Nord, la part est d'environ 40 % du total mondial (Source: [2727coworking.com](#)). Au Canada, l'analyse de marché de 2025 projette une croissance de ~285 M\$ CA (2023) à ~893 M\$ CA d'ici 2030 (TCAC ~17,6 %) (Source: [2727coworking.com](#)). En proportion, on estime que les bureaux flexibles représentent environ **8 % des surfaces de bureaux totales** au Canada (Source: [2727coworking.com](#)). Dans ce contexte, les sièges conventionnels cèdent peu à peu du terrain : ~59 % des entreprises canadiennes prévoient d'augmenter leur recours à des espaces de travail flexibles (Source: [2727coworking.com](#)), et selon une étude, **55 % des entreprises** intègrent déjà des solutions flexibles dans leur stratégie immobilière (60 % des entreprises du Fortune 500) (Source: [2727coworking.com](#)). Cette transition est alimentée par les mandats de télétravail/hybride post-pandémie, par la montée des économies de gig et par une volonté des entreprises de proscrire les baux lourds (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)).

Montréal suit cette tendance mondiale, avec quelques spécificités locales. Ville bilingue et vive culturellement, Montréal combine loyers commerciaux relativement faibles, main-d'œuvre qualifiée et forte écosystème technologique (aérospatiale, IA, jeu vidéo, médias) (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). La présence d'institutions de recherche (Mila – Institut Québécois d'IA, etc.) et des nombreux festivals, restaurants et parcs accroît aussi l'attrait de la ville pour les travailleurs flexibles (Source: [2727coworking.com](#)). Par ailleurs, la province du Québec soutient l'innovation (crédits d'impôt jusqu'à 30 % dans certains secteurs) et offre un avantage fiscal : les utilisations de bureaux externes sont **100% déductibles** contrairement au bureau à domicile (limité à 50 % des dépenses admissibles) (Source: [2727coworking.com](#)). Globalement, Montréal a été qualifiée de « grande ville la plus sûre et la plus bilingue du Canada » (Source: [2727coworking.com](#)), conditions qui favorisent sa popularité auprès des entrepreneurs et travailleurs à distance.

Enfin, on note que la pandémie a entraîné un ample déséquilibre dans l'offre/demande immobilière. Montréal a connu fin 2023–2025 un taux de vacance des bureaux exceptionnellement élevé ($\approx 18,5\text{--}19,8\%$) (Source: 2727coworking.com), dépassant même les niveaux historiques de Toronto. Ce surplus d'espaces vides pousse propriétaires et promoteurs à revisiter leur modèle : nombreux sont ceux qui sous-louent à des opérateurs de coworking ou transforment bureaux traditionnels en espaces flexibles (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Dans ce contexte, les acteurs du coworking, qu'il s'agisse d'enseignes internationales (WeWork, IWG/Regus/Spaces) ou d'espaces locaux (p. ex. ECTO, Halte 24-7, Popuplab, 2727 Coworking, etc.), ajustent leurs offres et coexistent dans un écosystème dense. Un rapport note par exemple que plus de 60 espaces de coworking cohabitaient dans la région montréalaise début 2025 (Source: 2727coworking.com). Tous ces éléments convergent vers une adoption de plus en plus généralisée du bureau à la journée à Montréal, que ce rapport examinera en détail : genres d'espaces disponibles, tarifications, comparaison inter-opérateurs et quartier, profils d'utilisateurs, cas d'usage et perspectives d'avenir.

Taille et tendances du marché du coworking

Contexte global et canadien

Le coworking a franchi un cap au milieu des années 2010, passant d'une offre de niche à un segment immobilier grand public. Des rapports sectoriels soulignent qu'environ **42 000 espaces de coworking** existaient dans le monde en 2025, ouvrant quelque 2 500 nouveaux sites sur l'année (Source: 2727coworking.com). L'essor des technologies numériques, de l'économie des plates-formes et l'urbanisation ont soutenu cette évolution : nombre de travailleurs (free-lance, télétravailleurs, startupper, etc.) cherchent la flexibilité et l'interaction sociale qu'offrent ces lieux (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Au Canada, le marché a suivi le mouvement mondial. En 2023, sa valeur était estimée à environ 285 M\$ CA, portée par ~883 lieux de coworking recensés au pays (d'après Optix App) en mai 2025 (Source: 2727coworking.com). La croissance est soutenue : d'après Mordor Intelligence, le marché canadien est prévu pour atteindre ~1,03 G\$ US en 2025 puis ~1,83 G\$ US en 2030 (TCAC $\approx 12,1\%$) (Source: 2727coworking.com). De plus, les espaces de bureau flexibles représenteraient déjà près de 8 % du parc de bureaux total au Canada (Source: 2727coworking.com), signe d'une adoption croissante. Toronto et Vancouver restent les marchés les plus matures en termes de taille et de tarifs, dominant le segment dans le pays (Source: 2727coworking.com) (en pratique 88 % du capital-risque canadien se concentre dans ces trois villes majeures (Source: 2727coworking.com). Néanmoins, le Québec (et Montréal en particulier) se distingue par son rythme de croissance et ses prix plus doux : les descriptifs de l'industrie notent que les abonnements « hot desk » y sont en moyenne de l'ordre de 200–400 \$/mois, contre 300–600 \$ dans l'Ontario (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

À l'échelle mondiale, la tendance vers des configurations hybrides et la volonté de réduction des coûts immobiliers poussent les entreprises traditionnelles à intégrer le coworking dans leur stratégie. Des enquêtes internationales montrent que **~59 % des sociétés** projettent d'augmenter l'usage d'espaces flexibles (Source: 2727coworking.com), et environ 55 % des entreprises en utilisent déjà sous une forme ou une autre (incluant les Fortune 500) (Source: 2727coworking.com). La crise de 2023-2024 (notamment la faillite de WeWork) a sanctionné de mauvaises pratiques financières, mais non le concept : comme l'a résumé un expert de l'industrie, « WeWork's failure was a turning point, but not the end of coworking – local operators are breathing new life into shared workspaces with more sustainable models » (Source: 2727coworking.com). En résumé, même si le secteur se réévalue, les signaux macro-économiques et sociétaux soutiennent de façon solide son expansion continue.

Spécificités du marché montréalais

Montréal présente plusieurs conditions idoine au coworking. La ville, deuxième plus grande du Canada, bénéficie de coûts d'occupation des bureaux historiquement plus bas qu'à Toronto ou Vancouver (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Cette accessibilité encourage startups et PME à opter pour des formules flexibles plutôt que de gros investissements initiaux. Par ailleurs, Montréal attire fortement le secteur technologique et créatif : par exemple, plus de 51 000 emplois nets ont été créés dans le secteur IT de 2017 à 2022 (Source: 2727coworking.com). Les jeunes pousses en intelligence artificielle, génie logiciel ou jeu vidéo y foisonnent, cherchant souvent un espace de travail collaboratif pour amorcer leur croissance. Le riche tissu universitaire (deuxième plus grand bassin universitaire du pays) ajoute une population étudiante et chercheuse réceptive aux lieux partagés de travail intellectuel.

Côté culture d'entreprise, Montréal est réputée pour son bilinguisme et son attrait pour le mode de vie urbain. D'un côté, le bilinguisme (deux tiers francophones, un tiers anglophones) ouvre la ville sur l'international, et de l'autre elle jouit d'une « qualité de vie » élevée (innombrables festivals, scènes culturelle et gastronomique, espaces verts) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Beaucoup d'espaces de coworking locaux exploitent ce trait : des lieux comme le Crew Collective & Café (Vieux-Montréal) fusionnent patrimoine et coworking, offrant cafés, salles de

réunion et postes de travail dans d'anciennes églises ou banques classées (Source: 2727coworking.com). Des concepts originaux (le modèle « pay-by-the-hour » de l'Anticafé (Source: 2727coworking.com), ou des hubs thématiques comme Zu d'arts créatifs (Source: 2727coworking.com) participent aussi à cet essor.

Sur le plan immobilier, Montréal a connu depuis 2020 un taux de vacance exceptionnel : environ **18,5 % à 19,8 %** fin 2025, le double des niveaux d'avant-pandémie (Source: 2727coworking.com). Cette surcapacité est due en partie à la modernité des immeubles nouvelles générations et à l'essor massif du télétravail. Les propriétaires réagissent en partenariat avec des fonds de coworking : par exemple, IWG/Regus a conclu un accord de ~65 000 pi² pour un Spaces à Square Victoria (montréalais) (Source: 2727coworking.com), et Colliers note que près de 10 % des nouvelles locations de bureaux en 2022 au Canada concernaient des espaces flexibles ou coworking (Source: 2727coworking.com). En bref, la surabondance actuelle de surfaces vacantes agit comme un catalyseur pour les offres flexibles : d'un côté les prix sont compétitifs (contraignant certains opérateurs à baisser leurs tarifs journaliers de base), de l'autre les copropriétaires trouvent facile de céder des espaces à des exploitants de coworking, réduisant ainsi les coûts d'exploitation et renforçant la viabilité financière de ces projets (Source: 2727coworking.com).

Enfin, au nombre des forces spécifiques de Montréal, on peut mentionner l'investissement dans les infrastructures de mobilité : plus de 68 stations de métro (4 lignes) couvrent la ville, le Réseau express métropolitain (REM) a inauguré début 2024 de nombreuses liaisons vers l'aéroport et les banlieues (Source: 2727coworking.com), et le réseau de vélopartage BIXI a enregistré 13 millions de courses en 2024 (Source: 2727coworking.com). Ces moyens de transport améliorent l'accessibilité des espaces de coworking et des bureaux à la journée partout dans l'île de Montréal (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). L'offre de services (cafétérias, salles d'entraînement, services d'impression) se densifie également dans les quartiers « coworking-friendly » (Mile-End, Griffintown, Plateau, etc.), contribuant à l'attractivité globale du modèle flexible pour la main-d'œuvre montréalaise.

Tarifs et options de location de bureau à la journée

Définition et formules

Un **bureau à la journée** (ou « pass journalier », « day pass ») est un espace de travail professionnel disponible à la location pour une seule journée, sans bail ni abonnement mensuel ni engagement au-delà de la période réservée (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). En pratique, cela peut prendre plusieurs formes :

- **Passe journalière (hot desk)** : accès à un poste non attribué dans un espace partagé durant la journée entière. C'est l'option la plus économique (typ. 12 \$–60 \$ à Montréal, selon l'emplacement) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Le coworking de style « café » (p. ex. l'Anticafé) fonctionne souvent sur ce principe, facturant à l'heure ou à la journée pour un accès internet, boissons et collations illimitées (Source: 2727coworking.com).
- **Bureau privé à la journée (day office)** : location d'un bureau fermé privatif pour la journée. Cette formule, plus coûteuse (typiquement 35 \$–189 \$ selon les lieux), offre confidentialité et équipements dédiés (dans certains lieux : téléphones privés, salles de réunion à l'étage, etc.) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
- **Réservation à l'heure** : certains opérateurs proposent des créneaux de 1 à 4 heures (idéals pour une réunion express ou du travail concentré) (Source: 2727coworking.com). Les tarifs varient (souvent de 6 \$ à 15 \$ la fourchette 1–4 h, p. ex. Popuplab – 6 \$/h, 15 \$/4 h (Source: popuplab.ca).
- **Carnets de passes** : il existe des forfaits « multi-jours » (5 ou 10 jours) à tarif réduit (~10–20 % d'économies). Ces carnets sont utiles pour les professionnels qui ne se rendent au bureau qu'occasionnellement (par exemple 1–3 fois par semaine) et n'ont pas besoin de s'engager sur un abonnement mensuel complexe.

Ces formules se distinguent clairement des offres traditionnelles. Le tableau ci-dessous résume les grandes catégories d'espaces de travail à Montréal :

FORMULE	ENGAGEMENT	PRIX TYPIQUE	IDÉAL POUR
Bureau à la journée (Hot desk)	Aucun (réservation journalière)	~12 \$ – 189 \$ CAD / jour	Usage très occasionnel (1–4 jours/mois)
Abonnement hot desk (mensuel)	Mensuel	~225 \$ – 400 \$ CAD / mois	Usage régulier (≥ 5 jours/mois)
Bureau attitré (mensuel)	Mensuel	~400 \$ – 600 \$ CAD / mois	Usage quotidien, équipement personnel
Bureau privé (mensuel ou annuel)	Mensuel/annuel	~600 \$ – 2 500 \$+ CAD / mois+	Équipes, confidentialité, image de marque
Bureau virtuel	Mensuel	50 \$ – 300 \$ CAD / mois	Adresse commerciale seul (sans espace)

Sources : 2727 Coworking (Source: 2727coworking.com), officescanner guide, données d'opérateurs locaux.

La flexibilité tarifaire est un avantage clé du jour par rapport aux contrats classiques. Comme le note l'Office québécois de la langue française (OQLF), le terme recommandé pour « coworking » est « espace de cotravail », mais le vocabulaire « coworking » reste dominé dans les usages (Source: 2727coworking.com). Dans un même espace, un opérateur peut proposer plusieurs formules : par exemple, un centre peut offrir des passes journaliers simultanément à des abonnements mensuels (hot desk ou bureau privé) – la tarification « à la journée » étant simplement un **mode d'accès** plutôt qu'un nouvel espace physique à part (Source: 2727coworking.com).

Comparaison des tarifs journaliers par opérateur

Les tarifs pratiqués varient fortement selon le quartier, la qualité du lieu et les services inclus. Le tableau ci-après synthétise les tarifs **d'accès à la journée** de nombreuses alternatives montréalaises, classées du plus abordable au plus élevé (valeurs début 2026) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) :

ESPACE / OPÉRATEUR	QUARTIER	PRIX/JOUR	INCLUSIONS CLÉS
<i>La Gare</i>	Mile End	12 – 20 \$	Hot desk, Wi-Fi, événements communautaires
<i>ECTO Coworking (coopératif)</i>	Plateau-Mont-Royal	15 \$	Hot desk, Wi-Fi, café inclus, journée d'essai
<i>IDEAL Coworking</i>	Saint-Henri	20 \$	Hot desk (9h–18h), Wi-Fi, toit-terrasse
<i>Nuage B</i>	Saint-Henri	25 \$ (forfait 5j/3mois)	Hot desk (9h–17h), Wi-Fi, café
<i>Montréal CoWork</i>	Plateau-Mont-Royal	30 \$	Hot desk, Wi-Fi
<i>Crew Collective & Café</i>	Vieux-Montréal	≈ 30 \$	Passe journalière, café gratuit, imprimante, etc.
<i>MBO Coworking</i>	(plusieurs)	32 \$ (plein jour)	Hot desk, Wi-Fi (« Smart Offices » module) (Source: 2727coworking.com)
<i>Halte 24-7</i>	Plateau-Mont-Royal	32,50 \$ + taxes	Hot desk illimité (crédits flexibles)
<i>Walter Co-Working</i>	Vieux-Montréal	35 \$ (= 47,25 \$ avec taxes)	Hot desk, café illimité, cabines téléphoniques
<i>Entrepôts Dominion</i>	Saint-Henri	≈ 35 \$	Hot desk, salle de sport, piscine (été), terrasse
<i>Hedhofis (Plusieurs emplacements privés)</i>	Centre-ville / Vieux-Mtl	≈ 35–45 \$ (sur demande)	Varie selon l'emplacement (bureaux privés)
<i>WeWork (On Demand)</i>	Centre-ville (3 sites)	≈ 54 \$	Accès via app, pas d'encadrement horaire indiqué
<i>2727 Coworking</i>	Griffintown / Saint-Henri	60 \$	Internet gigabit, cabines insonorisées, salle conf., 24/7
<i>iQ Offices (Holgate)</i>	Centre-ville (Métcalfe)	99 \$	Réception, nettoyage quotidien, sécurité 24/7
<i>Regus / IWG</i>	Centre-ville, Vieux-Mtl, etc.	≈ 189 \$ (bureau privé)	Bureaux privés (day office), réseau mondial, service complet

Sources : recherche en ligne (sites officiels, plateformes de réservation) actualisée février 2026 (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Ce comparatif montre l'extrême diversité des offres : du coworking coopératif à bas prix (ECTO, Popuplab) aux bureaux premium (iQ, Regus) en passant par des lieux de niche ou des espaces multifonctions (dominions, salles de sport intégrées). Il illustre aussi le **delta tarifaire** entre les places partagées (10–35 \$) et les bureaux privés (jusqu'à 189 \$ pour Regus). Une analyse par quartier confirme par ailleurs des écarts : les loyers du centre-ville entraînent des prix un peu plus élevés (WeWork, iQ) qu'à Saint-Henri ou dans le Mile-End (IDEAL, ECTO, Walter). Globalement, ces tarifs modestes témoignent de l'avantage compétitif de Montréal pour les travailleurs mobiles et les entreprises.

Il faut noter que certains espaces offrent des forfaits ou réductions : par exemple, Nuage B propose ses passes journaliers à 25 \$ lorsqu'ils sont achetés en pack de 5 à utiliser sur 3 mois (Source: 2727coworking.com). Halte 24-7 fonctionne avec un système de crédits pour les utilisateurs occasionnels (Source: 2727coworking.com). Les plateformes comme *Deskpas* permettent également d'acheter sans engagement à la journée, d'où les tarifs cités. Enfin, des **passports multisites** existent (ex. iQ Offices et WeWork permettent désormais des plans à l'échelle nationale via leurs apps), mais le tarif journalier reste en général indexé sur ce qui est présenté ci-dessus (Source: 2727coworking.com).

Usage et segments d'utilisateurs

Les bureaux à la journée attirent une clientèle très variée. **Solo-freelances et entrepreneurs** cherchent l'essentiel (connectivité, ergonomie, réseau) pour optimiser leur productivité sans s'isoler (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Les **travailleurs hybrides** d'entreprises envoient ponctuellement des employés au bureau pour des réunions ou du travail de groupe : ainsi, des firmes comme Novartis ou Cossette ont installé temporairement des équipes dans des espaces de coworking montréalais pour profiter de la flexibilité et de l'environnement communautaire (Source: 2727coworking.com). Les **grandes sociétés** utilisent le coworking comme bureaux satellites ou bureaux de campagne (ex. une multinationale pharmaceutique pendant une phase de croissance, un cabinet de conseil pour des projets pluridisciplinaires) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Par exemple, la startup technologique Plusgrade (voir cas ci-dessous) a loué un bureau à la journée chez iQ Offices pendant la finition de ses nouveaux locaux (Source: 2727coworking.com). Enfin, des **professionnels itinérants** (représentants, consultants, touristes d'affaires) profitent de la disponibilité immédiate de postes de travail en ville.

Les utilisateurs valorisent l'aspect social et communautaire : travailler dans un espace partagé **limite l'isolement**. Une étude sur le sujet a montré que les coworkers estimaient souffrir de moins de stress psychologique et de plus de satisfaction sociale que leurs homologues en télétravail à domicile (Source: 2727coworking.com). Les espaces de coworking renforcent ce sentiment via des événements, ateliers, clubs de réseautage internes, etc. En outre, la flexibilité horaire séduit : par exemple, iQ Offices propose un accès 24/7, et de nombreux lieux (Crew Collective, 2727 Coworking, etc.) offrent un accès permanent, ce qui est crucial pour les clients qui cherchent à synchroniser leurs horaires personnels et professionnels (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Du côté des entreprises, le **bénéfice économique** est important. En évitant un bail traditionnel, elles préservent leur capital et gagnent en mobilité. Comme le soulignent des analyses immobilières, beaucoup d'employeurs ne veulent plus être liés à un « grand bureau sous-occupé » (Source: 2727coworking.com). Les bureaux à la journée leur évitent les frais fixes de construction et d'aménagement, et leur permettent d'augmenter ou de réduire leur surface en fonction du cycle d'activité (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Par exemple, un client de CBRE a négocié un ensemble de mois de sous-location chez Regus pour répondre à un afflux temporaire de projets (Source: 2727coworking.com). Enfin, l'avantage fiscal mentionné ci-dessus (déductibilité totale des frais) rend cette option très attractive pour la prise en charge par les entreprises des passes journaliers de leurs employés (Source: 2727coworking.com).

Études de cas et exemples concrets

Il est utile d'illustrer ces tendances par des exemples réels.

- **Plusgrade (Montréal)** : cette startup technologique spécialisée dans la billetterie a temporairement utilisé l'espace de *iQ Offices Holgate* pour ses équipes avant l'inauguration de son nouveau siège social. Grâce à un forfait « bureau à la journée » chez iQ (99 \$ CA, accès 8h30–18h) pour quelques employés clés, Plusgrade a pu fonctionner efficacement sans engager de bail à long terme (Source: 2727coworking.com). Ce cas souligne comment les jeunes entreprises peuvent « grandir en souplesse » avec des espaces flexibles.
- **Novartis et Cossette** : cités par CBRE, ces deux grandes organisations ont utilisé des espaces de coworking pour des besoins ponctuels. Novartis (pharmaceutique) a loué un bureau au sein d'un coworking pour abriter une équipe de projet internationale, profitant du réseau global de ces espaces (Source: 2727coworking.com). De même, l'agence de publicité Cossette a temporairement utilisé un site de coworking montréalais pour héberger un projet spécial, bénéficiant de l'infrastructure disponible (salles de réunion, connectivité) sans devoir aménager un espace neuf (Source: 2727coworking.com). Ces exemples illustrent le glissement du coworking vers le cœur même des stratégies d'entreprises établies.
- **ECTO Coworking (Plateau-Mont-Royal)** : cet espace coopératif à but non lucratif propose un modèle où les coûts sont bas. Son donneur d'ouvrage principal étant la communauté, ECTO offre des passes journalières autour de 15 \$ (l'une des plus basses en ville). Par exemple, un étudiant montréalais peut venir y travailler plusieurs jours par semaine pour moins cher que le prix d'un café premium. L'exemple d'ECTO montre que des alternatives communautaires peuvent coexister avec le modèle commercial, dessinant une palette tarifaire large et flexible.
- **Anticafé / Café Perko** : ces cafés spécialisés facturent à l'heure plutôt qu'à l'entrée. Par exemple, Anticafé (centre-ville) facture 4,95 \$ la 1^{re} heure, puis 3 \$/heure, jusqu'à 14,94 \$ max par jour (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Bien que plus informels que les coworkings classiques, ils offrent un accès Internet, des boissons/snacks « à volonté » et un environnement de travail alternatif. Des professionnels « nomades » à budget serré apprécient ces formules pour de courtes sessions de travail – c'est un segment parallèle de l'offre « bureau à la journée ».

Ces cas concrets confirment la diversité des usages : startups en croissance, filiales de multinationales, indépendants zélés ou voyageurs du savoir, chacun trouve un espace flexible adapté à ses contraintes.

Implications et perspectives futures

Avantages et défis

Le modèle du bureau à la journée apporte plusieurs avantages structurels mais aussi quelques défis potentiels.

Avantages :

- **Agilité et économie** – Les entreprises évitent les investissements lourds, réduisent leurs coûts opérationnels et peuvent adapter leur espace au jour le jour. En période d'incertitude économique, ce « parcimonieux spatial » est devenu un atout majeur (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
- **Attractivité pour les talents** – Offrir à ses employés la possibilité de travailler dans des espaces modernes et bien équipés renforce la marque employeur. De plus, le caractère « communautaire » du coworking répond à une attente croissante de collaboration informelle et d'opportunités de réseautage professionnel (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
- **Innovation et synergie** – La co-localisation d'acteurs de secteurs variés peut générer des partenariats spontanés (ex. startup X rencontre investisseur Y lors d'un événement interne), dynamisant l'écosystème local d'innovation.
- **Résilience du marché immobilier** – Pour les propriétaires, le coworking réduit le risque de vacance totale. Ils préfèrent offrir du court terme à des exploitants flexibles plutôt que de laisser de grandes surfaces vides. Ce phénomène redynamise certains quartiers et maintient la valeur de l'immobilier commercial (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
- **Bénéfices environnementaux** – Réunir plusieurs utilisateurs dans un espace optimisé/commun réduit l'empreinte carbone comparé à de nombreux bureaux individuels ou au va-et-vient domicile-bureau de masse. La facilité d'accès multimodal (transports publics, vélo) souligne cet impact positif indirect sur la mobilité urbaine (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Défis :

- **Qualité de service** – La viabilité des opérateurs flexibles repose sur des taux d'occupation élevés. Un espace sous-utilisé peut avoir du mal à couvrir ses coûts fixes. La concurrence entre acteurs (plus d'une centaine sur l'île) peut mener à une pression baissière sur les prix et à des standards variables.
- **Confidentialité / cohésion interne** – Les grandes entreprises disposant d'espaces flexibles doivent veiller à ce que leurs équipes gardent confidentialité et cohésion. Louer des **salles de réunion** ou des bureaux privés en complément est souvent nécessaire. Les espaces offrent d'ailleurs ces services (cabines téléphoniques, imprimante, etc.), mais il faut gérer la logistique (réservation, transport interne en entreprise, etc.).
- **Stabilité juridique et fiscale** – Les implications en assurance, droit du travail (ex. où se situe le lieu de travail officiel) et imposition peuvent être complexes pour les travailleurs éloignés. Le fait que les forfaits « bureaux à la journée » soient déductibles est positif, mais les entreprises doivent clarifier la facturation (frais remboursables vs avantages en nature, etc.) (Source: 2727coworking.com).
- **Pandémie et santé/sécurité** – Bien que le public accepte de plus en plus les environnements partagés, la gestion des risques sanitaires (capacité, nettoyage, distanciation lors d'épidémies) demeure un défi opérationnel permanent pour les exploitants. Les modèles doivent intégrer la flexibilité de fermer ou reconfigurer les espaces selon le contexte (gestion de la capacité, par exemple).

Tendances et innovations technologiques

Le secteur se réinvente en permanence. D'un côté, les **opérateurs de coworking** mettent en place des modèles plus durables : gestion externalisée (modèles « asset-light »), partenariats avec des promoteurs immobiliers (ex. 2727coworking mentionne des joint-ventures) (Source: 2727coworking.com), diversification (conciergerie, labs thématiques, événements). De l'autre côté, les **plateformes numériques** transforment l'usage : Deskpass, LiquidSpace et consorts démocratisent la formule « Netflix du bureau » : un utilisateur peut aujourd'hui réserver en un clic dans des dizaines d'espaces, en payant à l'usage (Source: 2727coworking.com). Notre analyse a par exemple relevé que **Deskpass** liste les tarifs journaliers de plusieurs espaces montréalais (Walter, Montréal CoWork, IDEAL, Nuage B, iQ) (Source: 2727coworking.com), reflétant une transparence inédite. Certains opérateurs locaux développent aussi leurs propres apps pour l'accès sans contact, la gestion des paiements automatisés, et anticipent l'usage de l'IA pour optimiser l'occupation des salles ou connecter les membres selon leurs besoins (Source: 2727coworking.com).

Sur le plan des offres, on note l'expérimentation de formats hybrides « coworking + niche » : par exemple, on voit apparaître des espaces spécialisés dans une industrie (créativité, jeux vidéo, etc.), dans une fonction (laboratoire de prototypage, studio, etc.) ou combinant coworking et services complémentaires (fitness, crèche, etc.). Ces initiatives attirent des communautés ciblées tout en créant de nouvelles synergies.

Impacts économiques et politiques

L'administration municipale et les bailleurs sociaux intègrent désormais le coworking dans leurs réflexions. La Ville de Montréal, consciente de la mutation du monde du travail, a soutenu des initiatives comme les îlots de coworking en plein air (« îlots d'été » Wi-Fi) pour promouvoir la flexibilité urbaine (Source: 2727coworking.com). Du côté fiscal, Québec a souligné l'avantage de la déductibilité à 100 % des dépenses de bureau externe (Source: 2727coworking.com), confortant le choix du coworking par les PME. Enfin, les résultats macroéconomiques montrent que 30 % des Canadiens travailleront à distance sous une modalité quelconque d'ici 2026 (Source: 2727coworking.com), ce qui présage d'une demande régulière pour des solutions comme les bureaux à la journée, même dans la phase de « retour au bureau ».

Perspectives futures

Les signaux convergent vers une **poursuite de la dynamique positive**. D'après les experts, la croissance du télétravail et les mandats hybrides d'entreprise aboutiront à une hausse de la demande pour des locations de courte durée (Source: 2727coworking.com). La recherche de sens et d'un environnement collaboratif par les nouveaux talents « numériques » va aussi dans cette direction. L'élargissement géographique du coworking (zones suburbaines, nouveaux quartiers d'affaires) est déjà observable – par exemple, Colliers note une absorption record (>180 000 pi²) dans la banlieue de Montréal fin 2024, au profit notamment de locataires preneurs d'options flexibles (Source: www.collierscanada.com).

En parallèle, les **innovations durables** influencent le secteur : des opérateurs expérimentent des partenariats avec des fermes urbaines ou des initiatives écologiques pour valoriser les lieux (culture en toit, valorisation des déchets, etc.), ainsi que des programmes de fidélité ou de « membership » corporate pour les usagers fréquents. La généralisation de l'Internet haute vitesse (notamment grâce à la 5G) et les outils de réalité virtuelle/augmentée pourraient à moyen terme enrichir l'expérience du coworker, rendant l'éloignement plus virtuellement « présentiel ».

En somme, Montréal, forte de ces tendances, est en passe de consolider sa place de marché exemplaire en coworking. L'association de ses forces locales (tech, bilinguisme, qualité de vie) et des forces globales (travail hybride, gig economy) laisse à penser qu'on peut qualifier Montréal de **laboratoire de l'espace de travail flexible**. Selon les spécialistes, tant sur le plan corporatif qu'urbain, les bureaux à la journée deviennent une composante « essentielle » de l'infrastructure du travail (Source: 2727coworking.com).

Conclusion

Le **bureau à la journée** s'est imposé à Montréal comme une solution pragmatique, économique et socialement attrayante. Face au recul des baux de longue durée, il offre aux entreprises une palette d'options modulaires et aux travailleurs indépendants une alternative au télétravail à domicile. Notre enquête montre que Montréal conjugue tendances planétaires et atouts locaux pour soutenir ce phénomène : de vastes taux de vacance immobilière (18–20 %) sont détournés au profit d'offres de travail flexible compétitives (passes journalières de 12 à 189 \$) ; en parallèle, une demande diversifiée (32 % de la population projetée en télétravail d'ici 2026 (Source: 2727coworking.com)) se matérialise concrètement par l'accroissement des inscriptions dans les espaces et l'essor des passes « drop-in » (Deskpass, etc.).

En résumé, *le marché montréalais des espaces de travail à la carte est une composante robuste, accessible et en pleine croissance de l'économie de la ville*, notent les analystes (Source: 2727coworking.com). Les tableaux comparatifs ci-dessus confirment l'étendue des choix, et les études de cas montrent comment travailleurs et entreprises en tirent profit. Alors que le monde du travail poursuit sa transformation, Montréal semble bien positionnée pour tirer parti de cette tendance, faisant du bureau à la journée non pas une simple mode, mais une composante stabilisée de son tissu économique pour les années à venir (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Références : Toutes les données et citations de ce rapport proviennent d'études de marché, d'articles spécialisés et de sites officiels pertinents. Les sources principales incluent des analyses industrielles (Optix, Colliers, CBRE), des rapports gouvernementaux et notre propre veille sur les sites d'opérateurs (2727 Coworking, Spaceworks, etc.). Chaque affirmation majeure est appuyée par une référence spécifique (voir numéros en exergue).

Étiquettes: bureau-a-la-journee, coworking-montreal, espaces-flexibles, tarifs-coworking, travail-hybride, marche-immobilier

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.