

## Bureau à la journée Rive-Sud vs Griffintown : Étude 2026

Publié le 1 juin 2026 38 min de lecture



### Résumé analytique

Ce rapport fournit une analyse complète du paysage des **bureaux à la journée et des espaces de coworking sur la Rive-Sud de Montréal** – en se concentrant sur Brossard, Longueuil et Sainte-Julie – en 2026, et le compare rigoureusement au célèbre **quartier de Griffintown** à Montréal. Nous examinons les tendances historiques, les données actuelles du marché, la tarification et les modèles d'utilisation, en nous appuyant sur des études sectorielles, des données de recensement et des études de cas. En bref, **le coworking et les espaces de bureaux flexibles ont connu une croissance spectaculaire** à travers le Canada, portés par les préférences pour le travail hybride (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Sur la Rive-Sud, les opérateurs locaux (par exemple, Coworking Rive-Sud à Longueuil/Brossard, Hedhofis à Longueuil/Sainte-Julie) et les fournisseurs nationaux (Regus/Spaces à Brossard) offrent un mélange de *postes de travail en libre accès (hot desks)*, de *bureaux privés*, de « bureaux à la journée » et de *salles de réunion* (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Par exemple, Coworking Rive-Sud propose un **accès quotidien à un poste de travail pour ≈30 \$ CA** et **des bureaux privés autour de 80 \$ CA/jour** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), avec des abonnements mensuels complets à partir de 399 \$ CA (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

En revanche, **Griffintown** – un quartier d'innovation riverain en pleine croissance – accueille une gamme plus dense d' **espaces flexibles** haut de gamme. Les acteurs clés incluent 2727 Coworking (Griffintown), La Piscine et Le Loft LPD (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Leur tarification reflète un positionnement premium : par exemple, chez 2727, un poste de travail mensuel coûte environ 350 \$ CA et un **laissez-passer journalier** 60 \$ CA (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Sur le plan démographique, les banlieues combinées de la Rive-Sud abritent environ **376 000 personnes** (Brossard ~91 525 ; Longueuil ~254 483 ; Sainte-Julie ~30 045 en 2021 (Source: [www12.statcan.gc.ca](https://www12.statcan.gc.ca)) (Source: [www12.statcan.gc.ca](https://www12.statcan.gc.ca)), dont beaucoup font la navette vers ou depuis Montréal. À l'inverse, Griffintown fait partie de la RMR de Montréal (~1,76 million d'habitants (Source: [www12.statcan.gc.ca](https://www12.statcan.gc.ca)), bien que Griffintown lui-même ne compte que *quelques dizaines de milliers* d'habitants en raison de sa petite superficie. Les deux régions connaissent des changements dans les modes de travail : par exemple, en 2021, environ 25,8 % des travailleurs de la RMR de Montréal travaillaient principalement à domicile (contre ~7 % en 2016) (Source: [www150.statcan.gc.ca](https://www150.statcan.gc.ca)), avec **l'agglomération de Longueuil affichant des taux de télétravail particulièrement élevés** (Source: [www150.statcan.gc.ca](https://www150.statcan.gc.ca)).

**Des contrastes clés apparaissent** : le coworking sur la Rive-Sud offre en moyenne des **tarifs journaliers et des abonnements plus abordables** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), reflétant une approche axée sur la valeur et la communauté (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)). La clientèle a tendance à être composée d'entrepreneurs locaux, de pigistes et d'équipes satellites pour des entreprises de l'aérospatiale/technologie (Longueuil), du commerce de détail/technologie (Dix30 de Brossard), etc. (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). À Griffintown, les espaces sont **plus grands et plus haut de gamme**, ciblant les **startups technologiques**, les entreprises créatives et les équipes d'entreprise (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), et incluent souvent des commodités haut de gamme (douches, rangement pour vélos, terrasses) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les facteurs géographiques diffèrent également : les centres de la Rive-Sud dépendent de l'accès aux autoroutes et aux autobus (par exemple, plusieurs lignes d'autobus desservent Longueuil (Source: [www.coworking-rive-sud.org](https://www.coworking-rive-sud.org)) ; Brossard est reliée par les autoroutes 13/15/30 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), tandis que les sites de Griffintown misent sur la marchabilité et la proximité du métro de Montréal (par exemple, le 2727 est à 100 m de la station Charlevoix (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com))).

En utilisant de multiples sources de données (prévisions sectorielles, statistiques municipales et listes d'opérateurs) et des études de cas (par exemple, Coworking Rive-Sud et 2727 Coworking), nous détaillons l'état actuel et les trajectoires du marché des bureaux à la journée. Nous montrons que les deux régions font partie du **virage plus large vers le travail hybride** : par exemple, **77 % des entreprises** emploient désormais un modèle hybride (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), alimentant la demande pour des espaces flexibles. Nous synthétisons les tableaux de prix et les modèles d'utilisation, et discutons des implications pour le développement régional (par exemple, comment le coworking sur la Rive-Sud peut aider à retenir les talents locaux en dehors du centre-ville) et les tendances futures (par exemple, l'expansion continue des bureaux flexibles en banlieue) (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Toutes les affirmations ci-dessous sont étayées par des données actuelles et des commentaires d'experts.

## Introduction

Au cours de la dernière décennie, le concept de **coworking** – environnements de travail partagés et flexibles – est passé d'une niche à ses débuts à un modèle de travail courant dans le monde entier (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les premiers pionniers (comme **Regus** en 1989) proposaient des bureaux équipés, mais l'essor moderne est souvent attribué à l'émergence de **WeWork** (fondé en 2010) et à la prolifération des startups technologiques et des pigistes (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). À la fin des années 2010, le coworking avait explosé ; WeWork seul exploitait autrefois environ 700 sites dans le monde avant son effondrement en 2019 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). La pandémie de COVID-19 a temporairement contracté le secteur (le dépôt de bilan de WeWork fin 2023 en étant un exemple phare (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), mais cela n'a pas signifié la fin des bureaux flexibles. Au contraire, l'industrie a rapidement **rebondi** avec des modèles plus durables (empreintes plus petites, baux flexibles, expansion en banlieue) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). En fait, un analyste montréalais a observé que le « modus operandi » du coworking a toujours été le changement [et] l'adaptabilité, et que les changements induits par la pandémie n'ont fait que réaffirmer la viabilité à long terme du travail flexible (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Les projections de l'industrie soulignent cette dynamique. À l'échelle mondiale, les analyses de marché prévoient que les revenus du coworking passeront d'environ 15,8 milliards de dollars US en 2025 à ≈41,1 milliards de dollars US d'ici 2031 (TCAC ~17,3 %) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Au Canada, la tendance est tout aussi forte : le marché des espaces de coworking au Canada était d'environ 285 millions de dollars US en 2023 et devrait **presque tripler** pour atteindre 893 millions de dollars US d'ici 2030 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). De plus, en incluant tous les *espaces de travail flexibles* (coworking, bureaux privés équipés, espaces événementiels, etc.), le marché canadien était d'environ 2,55 milliards de dollars US en 2024 et devrait atteindre 5,45 milliards de dollars US d'ici 2029 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Ces chiffres impliquent un taux de croissance annuel composé dans la fourchette haute des 10 %, alimenté par des préférences durables pour le travail hybride. En effet, les sondages indiquent qu'une grande majorité de travailleurs et d'entreprises ont adopté des modèles hybrides : les sondages post-pandémie ont révélé qu'environ **77 % des employés canadiens** souhaitent un mélange de travail au bureau et à distance (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), et les enquêtes mondiales suggèrent que **55 % des grandes entreprises** incluent déjà le coworking dans leurs stratégies immobilières (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). En bref, les bureaux flexibles ne sont plus marginaux – ils deviennent, comme le souligne un rapport, une « pierre angulaire de la stratégie immobilière moderne » (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Dans ce contexte plus large, Montréal est devenue l'un des pôles de coworking les plus actifs d'Amérique du Nord. En 2025, les analystes estiment qu'il existe **>100 espaces de coworking** à Montréal, totalisant environ 2 millions de pieds carrés (le double de l'inventaire d'il y a cinq ans) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cela inclut un mélange diversifié d'opérateurs : marques mondiales (WeWork, IWG/Regus/Spaces), startups locales, incubateurs et même des espaces de travail de style café. L'accessibilité relative de Montréal (les passes de café-bureaux commencent souvent près de 20 \$/jour contre jusqu'à 50 \$ à Toronto/Vancouver (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source:

[2727coworking.com](https://2727coworking.com)) et son solide écosystème d'innovation (IA, aérospatiale, design, etc.) ont soutenu cette croissance. Notamment, l'inventaire de coworking de Montréal est distribué de manière spectrale : alors que le centre-ville de Ville-Marie et le Plateau accueillent de nombreux bureaux, de nouveaux pôles ont vu le jour dans divers arrondissements (voir le **Tableau 1** ci-dessous). En particulier, deux grappes font l'objet de ce rapport :

- **Banlieues de la Rive-Sud** – incluant Brossard, Longueuil (avec les arrondissements de Vieux-Longueuil et Saint-Hubert) et Sainte-Julie. Ces banlieues de la RMR de Montréal en croissance rapide combinent des zones résidentielles avec des parcs industriels/d'affaires (par exemple, Longueuil accueille la fabrication aérospatiale, Brossard possède des corridors de vente au détail de haute technologie comme le Quartier DIX30). La flexibilité et la dynamique des navetteurs de la Rive-Sud en font un terrain fertile pour le coworking afin de servir les professionnels locaux et les navetteurs montréalais.
- **Griffintown (Montréal)** – un ancien quartier industriel devenu un « quartier de l'innovation » branché dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal. Rapidement réaménagé depuis les années 2000, Griffintown est maintenant dense en lofts, bureaux et startups. Il est adjacent au centre-ville et est devenu emblématique de la réinvention urbaine. Sa scène de coworking est plus mature et haut de gamme, souvent destinée aux entreprises technologiques et créatives.

Cette analyse comparera systématiquement les marchés d'espaces de travail flexibles de ces deux régions. Nous commençons par établir les définitions et l'évolution historique du coworking (« bureau à la journée » étant le terme pour les bureaux louables à la journée (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Nous examinons ensuite les **données de marché et les références de prix** – par exemple, les prévisions mondiales et canadiennes, les tarifs typiques à Montréal (passes journalières ~20–25 \$ en moyenne (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) ; postes de travail mensuels ~100–405 \$ (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), et les structures de coûts relatives identifiées par les rapports de l'industrie. Ensuite, nous présentons les principaux fournisseurs de chaque zone : Coworking Rive-Sud, Hedhofis, Regus/Spaces sur la Rive-Sud ; et 2727 Coworking, La Piscine, Loft LPD à Griffintown. Nous analysons les facteurs de demande (par exemple, les grappes industrielles locales et les tendances de navettage) et les cas d'utilisation, y compris la façon dont les « bureaux à la journée » sont utilisés par les pigistes, les visiteurs corporatifs ou les équipes hybrides. Les données provenant de sources municipales et de recensement (par exemple, population, taux de télétravail (Source: [www150.statcan.gc.ca](https://www150.statcan.gc.ca)) sont intégrées pour comprendre le contexte. Des tableaux résumant les comparaisons critiques, et des vignettes de cas illustratifs mettent en évidence des exemples concrets (par exemple, un travailleur à distance sur la Rive-Sud optant pour une passe journalière hebdomadaire chez Coworking Rive-Sud (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Enfin, nous discutons des implications pour l'urbanisme et les développements futurs – tels que la formation de pôles de bureaux en banlieue et les changements potentiels de la demande – avant de conclure avec des idées clés. Toutes les affirmations sont étayées par des sources contemporaines (analyses de l'industrie, actualités et recherches) citées tout au long.

## Tendances mondiales et nationales du coworking

Le coworking et les espaces de travail flexibles ont connu une **expansion mondiale rapide**. Après l'éclatement de la bulle Internet, le concept a refait surface avec l'économie des petits boulots (« gig economy ») des années 2010. Selon une étude sectorielle récente, le marché mondial du coworking (pré-COVID) représentait environ **19,3 milliards de dollars US** (2021) et devait connaître une croissance constante (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). D'ici le milieu des années 2020, les estimations se situaient à environ 15,8 milliards de dollars US en 2025, pour atteindre plus de 41 milliards de dollars US d'ici 2031 (≈17 % de croissance annuelle) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les moteurs sont omniprésents : acceptation durable des horaires hybrides, réduction des baux fixes par les entreprises et expansion des modèles de bureaux flexibles vers de nouvelles zones géographiques (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Le marché canadien des espaces de travail flexibles suit cette trajectoire. Un rapport sectoriel évalue le marché canadien des **espaces de coworking** à environ 285 millions de dollars US en 2023 (4 % du total nord-américain), avec une prévision de **presque tripler** pour atteindre environ 893 millions de dollars US d'ici 2030 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Plus largement, le segment combiné des « bureaux flexibles » au Canada (incluant les bureaux équipés et les sous-locations) représentait environ 2,55 milliards de dollars US en 2024, avec une prévision de dépasser 5,45 milliards de dollars US d'ici 2029 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Ces projections impliquent des taux de croissance à deux chiffres élevés – parmi les plus rapides au monde – soutenus par le passage continu au travail hybride. Par exemple, les grandes entreprises intégrant désormais systématiquement le coworking, les analystes notent que « les moteurs sous-jacents [de la croissance] incluent une demande persistante pour des solutions hybrides, la réduction des effectifs en entreprise et l'expansion au-delà des grandes villes » (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Les références de prix illustrent également une forte demande. Les comparaisons internationales suggèrent que l'Ontario et la Colombie-Britannique exigent les tarifs les plus élevés, tandis que le Québec demeure relativement abordable (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). À Montréal spécifiquement, les passes journalières pour un poste de travail varient considérablement (gratuites dans certains modèles de type café jusqu'à environ 50 \$ CA dans des lieux haut de gamme), mais se situent en moyenne autour de **20–25 \$ CA/jour** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les forfaits mensuels de coworking s'étendent d'environ 100 à 405 \$ CA/mois, avec une médiane proche de **275–300**

\$ CA (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Il est important de noter qu'une analyse récente souligne que les tarifs de Montréal sont **20 à 30 % inférieurs** à ceux de Vancouver et Toronto (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), reflétant la structure de coûts plus faible du Québec.

Le coworking est plus qu'un simple espace ; il favorise la communauté et la commodité. Les opérateurs regroupent généralement des services (Internet haute vitesse, salles de conférence, café) dans des forfaits flexibles, incluant parfois un accès 24/7 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les locations de « bureaux à la journée » – bureaux individuels loués à l'heure ou à la journée – sont des offres courantes, offrant une intimité à court terme au sein de ces centres (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cette flexibilité séduit particulièrement une main-d'œuvre issue de « l'économie des petits boulots ». En somme, le coworking couvre désormais un spectre allant des « salons de coworking » ouverts aux suites exécutives privées, intégrés à des événements sociaux et de réseautage.

Historiquement, le coworking était centré sur les zones urbaines (centres-villes). Le boom de WeWork à la fin des années 2010 a illustré cette tendance ; WeWork (fondé en 2010) s'est étendu à des centaines d'emplacements dans le monde avant son implosion en 2019 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Regus (IWG) a connu une croissance similaire avant de se restructurer après la pandémie (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Notamment, ces bouleversements ont *confirmé* la thèse du coworking – même lorsque les grandes marques se sont retirées, des entrepreneurs locaux et des acteurs de niche ont pris la relève. Les analystes du secteur observent que la scène du coworking à Montréal a « pris racine de manière durable », les opérateurs locaux comblant les lacunes laissées par les géants en retrait (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). De nouveaux modèles ont émergé : empreintes plus petites, partenariats de franchise et réseaux ciblés d'espaces (par exemple, le « coworking en tant que service » avec gestion des dépenses). Le récit est désormais celui de la résilience : malgré la disparition de WeWork et les taux de vacance des bureaux (ceux de Montréal ont grimpé à environ 19 % après la COVID (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), la demande de coworking a rebondi, et les contrats pour de grandes équipes se poursuivent (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

## L'écosystème du coworking à Montréal

Montréal sert de microcosme à la croissance du coworking canadien. À la mi-2026, les études sectorielles confirment la présence de **plus de 100 espaces de travail flexibles à Montréal** (allant de petits bureaux partagés à de grands campus), totalisant environ **2 millions de pieds carrés** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cela représente environ le double de l'inventaire d'il y a cinq ans (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les quartiers du centre-ville (Ville-Marie) abritent de nombreux espaces pour les startups technologiques et financières, mais des pôles secondaires clés ont également émergé. Par exemple, Rosemont–La Petite-Patrie (au nord) possède une scène de coworking croissante axée sur la communauté ; Griffintown (au sud-ouest) est devenu un quartier d'innovation haut de gamme (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). (Nous traiterons de Griffintown en détail plus loin.) D'autres arrondissements comme Outremont/Rosemont, Hochelaga et Laval ont également vu naître des lieux de coworking, reflétant l'expansion polycentrique de la ville.

Dans un environnement aussi concurrentiel, les prix varient selon l'emplacement et la marque. Une étude de marché récente a révélé que les passes journalières à Montréal coûtent généralement entre **0 et 50 \$ CA** (médiane d'environ 20-25 \$/jour), et les forfaits mensuels pour un poste de travail environ **100 à 405 \$ CA** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les emplacements haut de gamme au centre-ville ou les contrats à long terme tendent vers le haut de la fourchette. Les tarifs mensuels correspondent souvent à environ 10 à 20 jours d'accès avec une passe journalière (par exemple, un abonnement à 300 \$/mois équivaut à une valeur d'environ 15 \$/jour) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Pour mettre les choses en perspective, 350 \$ CA/mois pour un poste de travail (norme québécoise) revient à environ 43 \$/pi²/an – nettement plus élevé que les sous-locations de bureaux conventionnels (souvent environ 15–30 \$/pi²/an) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cela indique que le coworking impose une prime de service pour la flexibilité (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Sur le plan démographique, la population du coworking à Montréal est vaste. Les principaux utilisateurs sont des pigistes, des consultants et des créatifs qui valorisent le réseautage et les commodités (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les startups et les petites entreprises privilégient le coworking pour son évolutivité. Mais les grandes entreprises participent également : des marques internationales (par exemple, Google, GE) ont utilisé le coworking montréalais pour des avant-postes de R&D, et même des succursales satellites de grandes entreprises (telles que Cossette) ont été hébergées dans des centres de coworking (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Le travailleur moyen en coworking à Montréal a peut-être entre 20 et 30 ans, est technophile, souvent bilingue et recherche un environnement urbain et collaboratif. Nos comparaisons ultérieures montreront que les espaces de Griffintown penchent vers la technologie/créativité – reflétant ces traits – tandis que les espaces suburbains sur la Rive-Sud ciblent des niches légèrement différentes (plus de détails ci-dessous).

## Le contexte suburbain de la Rive-Sud

**Géographie et économie.** La Rive-Sud de Montréal comprend une couronne de banlieues situées de l'autre côté du fleuve Saint-Laurent. Les plus grandes par population sont Longueuil (≈254 500 en 2021 (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)), Brossard (≈91 525 (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)) et, plus à l'est, des villes plus petites comme Sainte-Julie (≈30 045 (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca))). (À titre de référence, la ville de Montréal comptait 1,76 million d'habitants en 2021 (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca))). Ces banlieues mélangent quartiers résidentiels et zones commerciales et industrielles. Longueuil accueille des employeurs majeurs (bases aériennes, entreprises aérospatiales comme Bombardier et Airbus, ainsi qu'un cégep et une antenne universitaire) et dispose d'une station de métro reliant le centre-ville de Montréal. Brossard, à l'intersection de plusieurs autoroutes, s'est développée en tant que **pôle technologique et commercial** – par exemple, le centre de style de vie/technologie Quartier DIX30 à l'extrémité sud – et abrite des centres d'appels et des entreprises de logistique. Sainte-Julie est principalement résidentielle, mais présente de petits bureaux regroupés le long de l'autoroute 20.

Notamment, Longueuil–Brossard a été désignée en 2024 comme faisant partie du corridor « AéroEspace » du Québec, une zone d'innovation aérospatiale formelle aux côtés de Montréal et Mirabel (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Cela souligne la base de talents techniques de la région. À mesure que le centre de Montréal se densifie et devient coûteux, la Rive-Sud représente de plus en plus un « corridor technologique » suburbain. Par exemple, plusieurs entreprises d'ingénierie et d'informatique ont ouvert des bureaux satellites dans ou près du Dix30 et de la zone de l'aéroport de Saint-Hubert, évaluant une main-d'œuvre locale et moins de déplacements vers le centre-ville. En somme, la Rive-Sud offre un mélange puissant de main-d'œuvre qualifiée, d'accès au transport (via les autoroutes 13/15/30 et plusieurs réseaux d'autobus) et d'un parc de bureaux en croissance – autant d'éléments qui peuvent stimuler la demande pour des solutions de bureaux flexibles plus près du lieu de résidence des gens (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)).

**Tendances résidentielles et de déplacement.** Les banlieues de la Rive-Sud ont connu une croissance démographique rapide et des habitudes de travail en évolution. Les données du recensement montrent que la population de Longueuil a augmenté de 6,1 % entre 2016 et 2021, celle de Brossard de 6,8 % et celle de Sainte-Julie d'environ 0,5 % (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)) (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)). Bien que certains résidents se rendent à Montréal (par exemple, via le métro de Longueuil ou des navettes), beaucoup travaillent également localement. Avant 2020, par exemple, 32,7 % des résidents occupés de Brossard déclaraient « travailler à domicile » (ou à distance) en 2021, et 24,3 % de ceux de Longueuil (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)). (Le taux de télétravail de 2021 pour Sainte-Julie n'est pas directement répertorié, mais étant donné son caractère suburbain plus petit, il a probablement suivi la tendance du Saint-Laurent.) Une étude de StatCan confirme qu'en 2021, la part des Canadiens travaillant à domicile a presque quadruplé par rapport à 2016 – environ 25,8 % des travailleurs de la RMR de Montréal l'ont fait (Source: [www150.statcan.gc.ca](http://www150.statcan.gc.ca)). Surtout, **les résidents du Grand Longueuil avaient des taux de télétravail plus élevés que la plupart** des autres banlieues (Source: [www150.statcan.gc.ca](http://www150.statcan.gc.ca)), suggérant un appétit local significatif pour des modalités de travail hors bureau. Cela prépare le terrain pour le coworking : comme beaucoup de gens travaillent en mode hybride depuis leur domicile à temps partiel, des cadres professionnels intermédiaires (comme les bureaux à la journée) deviennent précieux pour les réunions avec les clients ou le travail concentré (Source: [www150.statcan.gc.ca](http://www150.statcan.gc.ca)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)).

**Transport.** L'infrastructure de transport en commun et routière de la Rive-Sud est contrastée. Longueuil bénéficie d'un terminus du métro de Montréal (station Longueuil–Université-de-Sherbrooke), et ses secteurs (dont l'arrondissement du Vieux-Longueuil) sont desservis par le RTL (Réseau de transport de Longueuil) et des trains de banlieue vers le centre-ville. Brossard est reliée à Laval et Montréal par le pont Samuel-De Champlain, et son artère principale est l'autoroute 10/30 ; les plans d'une future ligne rose de métro léger vers le secteur Dix30 ont été abandonnés en 2023, mais la ville explore des alternatives. Sainte-Julie est située sur l'autoroute 20 en direction est (vers Québec) et est desservie par des parcs de stationnement incitatifs via les lignes d'autobus EXO 14 ou 55. En pratique, la quasi-totalité des travailleurs de la Rive-Sud dépend fortement de la voiture ou de l'autobus ; toutefois, des améliorations récentes (nouvelles voies réservées, futurs corridors de SRB) visent à accroître la fiabilité du transport en commun. Certains espaces de coworking sur la Rive-Sud sont situés près de lignes d'autobus ou disposent d'un vaste stationnement (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)) (Source: [www.coworkingcafe.com](http://www.coworkingcafe.com)), anticipant que les utilisateurs se déplaceront en voiture. Dans le tableau comparatif ci-dessous et la discussion qui suit, nous opposons cette réalité à la connectivité (métro et vélo) de Griffintown.

## Coworking et bureaux à la journée sur la Rive-Sud

### Entrée sur le marché et fournisseurs

Historiquement, le coworking sur la Rive-Sud a pris du retard par rapport à Montréal. Les premiers espaces de travail en banlieue dans les années 2010 étaient souvent de simples suites de bureaux ou des incubateurs plutôt que des espaces de coworking ouverts. Cependant, au début des années 2020, un réseau dédié a émergé. **Coworking Rive-Sud**, une coopérative, a ouvert son premier site dans le Vieux-Longueuil (Ch. de Chambly) avant de s'étendre à Brossard (Av. Auteuil) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)). Hedhofis, une franchise de coworking de la région montréalaise, a lancé des espaces dans le Vieux-Longueuil, à Saint-Hubert et à Sainte-Julie (au sein du complexe

commercial *Destination Sainte-Julie*) (Source: [www.hedhofis.com](http://www.hedhofis.com)). De grandes marques internationales se sont également implantées : IWG/Regus exploite une franchise Spaces au 6300, avenue Auteuil, à Brossard. Des cafés de coworking plus petits (parfois rattachés à des restaurants) sont également apparus à Saint-Lambert et à Chambly. Ainsi, un écosystème local crédible comprend désormais de **multiples acteurs** – des réseaux locaux aux chaînes nationales – offrant des espaces de travail flexibles sur toute la Rive-Sud (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)).

La croissance de Coworking Rive-Sud est révélatrice. Sa page LinkedIn se définit comme « *un espace de travail collaboratif sur la Rive-Sud* » (avec des sites à Longueuil et Brossard) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). L'opérateur met l'accent sur la communauté : entrepreneurs, travailleurs autonomes et consultants partagent l'espace pour « rassembler vision et valeurs » (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Un examen des témoignages des membres montre une variété d'entreprises : agences de recrutement, consultants, groupes éducatifs et même conseillers financiers gouvernementaux (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Bien que le nombre réel de membres ne soit pas public, l'engouement est significatif : CoworkingCafe.com répertorie **106 avis Google** pour la succursale de Longueuil (une base d'utilisateurs active) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Les membres louent l'atmosphère – par exemple, un travailleur autonome note la « magie de la collaboration... [qui se produit] chez Hedhofis » – soulignant l'éthique du coworking même dans ces pôles de banlieue (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)).

D'autres fournisseurs sont tout aussi axés sur la communauté. Hedhofis Longueuil (au 50, rue Saint-Charles Ouest) se présente comme un espace convivial et abordable au centre-ville de Longueuil (Source: [www.hedhofis.com](http://www.hedhofis.com)). Son emplacement à Sainte-Julie offre une vue panoramique sur le mont Saint-Hilaire et un accès 24/7 pour les membres (Source: [www.hedhofis.com](http://www.hedhofis.com)), en mettant de l'avant des *prix compétitifs et formules flexibles* (Source: [www.hedhofis.com](http://www.hedhofis.com)). Regus/Spaces à Brossard propose un environnement de style plus corporatif (bureaux individuels, service standardisé) avec des salles de réunion à l'heure (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). En résumé, le coworking sur la Rive-Sud s'appuie à la fois sur des modèles locaux et établis pour couvrir un éventail de besoins.

## Types d'espaces et commodités

La plupart des centres de coworking de la Rive-Sud partagent un format familial : un mélange d'aires de travail partagées (hot-desking), de bureaux privés (pour des équipes de 1 à 8 personnes) et de salles de réunion réservables. Par exemple, le site de Longueuil de Coworking Rive-Sud (1494, Ch. de Chambly) répertorie « *22 bureaux fermés* » et « *20 places en open space* », en plus de 5 salles de conférence (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)). Hedhofis propose également des espaces de bureau meublés et des bureaux fermés. Tous ces lieux offrent des commodités standard : Wi-Fi haute vitesse (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)), une cuisine/salon partagé avec café, des services d'impression et de courrier, ainsi que des salles de conférence de qualité professionnelle. Il est important de noter que la plupart des fournisseurs de coworking de la Rive-Sud incluent un *accès sécurisé 24/7 pour les membres* (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Ceci est présenté comme un avantage clé pour les entrepreneurs et les équipes satellites qui ont besoin de flexibilité — par exemple, une équipe de développement logiciel à distance pourrait réserver une séance de planification tard le soir sans contraintes horaires.

Au-delà des installations internes, certains **centres d'affaires et hôtels** de la Rive-Sud agissent comme des « hôtels de bureaux » informels. Ils louent des bureaux privés ou des salles de réunion à la journée ou à l'heure. Par exemple, des espaces à Brossard situés à l'extérieur des centres de coworking (tels que des incubateurs d'entreprises ou des lieux de conférence) proposent des locations de salles de réunion à partir d'environ 20 \$/heure (pour de petites salles accueillant jusqu'à 10 personnes) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Les grands centres corporatifs facturent de 50 \$ à 100 \$+/heure pour de plus grandes salles de conseil (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Ces salles à la demande remplissent des rôles essentiels de bureaux à la journée : un cadre en visite ou une équipe venant de l'extérieur peut réserver une salle clé en main pour une journée sans engagement à long terme. Ces options complètent les pôles de coworking et offrent aux utilisateurs de la Rive-Sud une gamme complète d'espaces de travail flexibles.

## Tarifcation et bureaux à la journée

L'accent est mis sur les « *bureaux à la journée* » – des bureaux privés à court terme. Les opérateurs de la Rive-Sud fixent explicitement leurs prix en conséquence. Coworking Rive-Sud, par exemple, propose un **accès quotidien à un poste de travail partagé à ≈30 \$/jour**, et des **bureaux privés à la journée à ≈80 \$/jour** (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Son abonnement mensuel pour un poste partagé est de 399 \$ (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)), ce qui revient à environ 20 \$/jour pour environ 20 jours ouvrables (une bonne affaire pour les travailleurs autonomes locaux à temps plein). Hedhofis Longueuil annonce des bureaux dédiés à partir de 299 \$/mois (Source: [www.coworkingcafe.com](http://www.coworkingcafe.com)) (avec probablement des options à la journée similaires disponibles sur demande). Les systèmes de réservation confirment ces tarifs : CoworkingCafe.com indique que Coworking R-S Brossard propose des abonnements à environ 399 \$/mois et des bureaux à la journée à environ 80 \$ (Source: [www.coworkingcafe.com](http://www.coworkingcafe.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). En revanche, les fournisseurs du centre-ville de Montréal facturent souvent plus cher : par exemple, 2727 Coworking (Griffintown) affiche des laissez-passer journaliers à 40 \$ (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) et un poste de travail partagé 24/7 à 300 \$ (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)).

Les salles de réunion sur la Rive-Sud sont très compétitives. Comme indiqué, la succursale de Brossard de Coworking R-S propose de petites salles de réunion à environ 20 \$/heure (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cela surpasse de nombreux centres de réunion montréalais et reflète l'objectif de permettre aux entreprises locales d'organiser des événements en personne à un coût abordable. Dans l'ensemble, **les espaces flexibles de la Rive-Sud sont compétitifs (ou légèrement inférieurs) par rapport au centre-ville** de Montréal. Par exemple, une analyse observe que l'abonnement de 399 \$/mois de Coworking R-S est « similaire ou légèrement inférieur aux tarifs du centre-ville de Montréal » (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Compte tenu de la médiane du coworking à Montréal (environ 275–300 \$ (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), ces tarifs de banlieue sont attrayants pour les travailleurs hybrides. Il est important de noter que les forfaits de Coworking R-S et Hedhofis sont en grande partie tout compris : café illimité, impression de base, Wi-Fi et même le nettoyage sont inclus (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), sans frais cachés. Leur accès membre 24/7 correspond également aux offres urbaines (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

## Modèles d'utilisation et exemples de cas

Bien que les données d'utilisation propriétaires soient rares, les signaux du marché et les témoignages suggèrent une demande saine. À titre d'exemple, les sites de Coworking Rive-Sud ont accumulé plus de 100 avis sur les plateformes de réservation, avec des éloges pour le personnel attentionné et la commodité (Source: [www.coworkingcafe.com](https://www.coworkingcafe.com)) (Source: [www.coworkingcafe.com](https://www.coworkingcafe.com)). Un cas d'utilisation typique est illustratif : un graphiste travaillant à domicile à Longueuil pourrait réserver un **laissez-passer hebdomadaire (accès 5 jours)** chez Coworking R-S pour rencontrer un client en personne dans un cadre de bureau, plutôt que de lutter avec des appels Zoom sur une connexion Internet résidentielle (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). De même, une petite startup technologique de Longueuil pourrait louer un « bureau à la journée » privé pour une planification d'équipe hors site, bénéficiant de la salle de conférence clé en main et des tableaux blancs. En effet, les analystes de l'industrie notent qu'à mesure que les baux à long terme diminuent, les « lancements de bureaux » et les centres à court terme les remplacent (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Autre scénario : une entreprise basée à Montréal avec des employés sur la Rive-Sud pourrait utiliser ces pôles comme base satellite locale, réduisant les temps de trajet vers le centre-ville pour le personnel résidant à Longueuil/Brossard. Dans tous les cas, les *bureaux à la journée* répondent à un besoin intermédiaire : plus professionnels et privés qu'un café, mais sans nécessiter un engagement de plusieurs mois.

Dans l'ensemble, le modèle de coworking/bureaux à la journée de la Rive-Sud tire parti de l'économie du savoir croissante et des tendances hybrides de la région. En offrant des sièges abordables et flexibles à proximité du domicile des gens et sur les corridors autoroutiers, les fournisseurs décentralisent efficacement l'empreinte de bureau de Montréal. Le tableau 1 (ci-dessous) résume les indicateurs clés pour les offres de la Rive-Sud par rapport à celles de Griffintown, illustrant la tarification, les emplacements et l'accès au transport. Les preuves indiquent que **les espaces de la Rive-Sud servent avant tout les travailleurs autonomes, les professionnels et les équipes satellites locales** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), avec un accent sur la communauté (par exemple, les événements pour les membres) et les commodités de base.

INDICATEUR / CARACTÉRISTIQUE	RIVE-SUD (BROSSARD/LONGUEUIL/SAINTE-JULIE)	GRIFFINTOWN (MONTRÉAL)
<b>Population (2021)</b>	Brossard : 91 525 ; Longueuil : 254 483 (Source: <a href="http://www12.statcan.gc.ca">www12.statcan.gc.ca</a> ) ; Sainte-Julie : 30 045 (Source: <a href="http://www12.statcan.gc.ca">www12.statcan.gc.ca</a> ) (total ~376k)	Fait partie de Montréal (île : 1 762 949 (Source: <a href="http://www12.statcan.gc.ca">www12.statcan.gc.ca</a> ) ; Griffintown lui-même compte des dizaines de milliers d'habitants (croissance de 642 % entre 2011 et 2021) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> )
<b>Principaux fournisseurs de coworking</b>	Coworking Rive-Sud (Longueuil & Brossard) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; Hedhofis (Longueuil, Sainte-Julie) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) (Source: <a href="http://www.hedhofis.com">www.hedhofis.com</a> ) ; IWG/Spaces (Brossard)	2727 Coworking (Griffintown) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; La Piscine (Ville-Marie) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; Le Loft LPD (Loft coworking café) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> )
<b>Laissez-passer journalier (poste ouvert)</b>	≈30 \$/jour (Coworking Rive-Sud) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; Hedhofis probablement similaire (données non publiques)	~50–60 \$/jour (2727 : 60 \$ (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; autres similaires (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> )
<b>Bureau privé (journée)</b>	≈80 \$/jour (Coworking Rive-Sud) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> )	~60 \$/jour (exemple 2727) (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; les locations de bureaux à la journée au centre-ville sont souvent ≥100 \$/jour (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> )
<b>Abonnement mensuel (poste partagé)</b>	~299–399 \$/mois (Coworking Rive-Sud : 399 \$ (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; Hedhofis : à partir de 299 \$ (Source: <a href="http://www.coworkingcafe.com">www.coworkingcafe.com</a> )	~300–400 \$/mois (2727 : 350 \$ (Source: <a href="http://2727coworking.com">2727coworking.com</a> ) ; Loft LPD similaire)

| **Transport et accès** | Accès 24/7 (pour les membres) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; à Longueuil : métro et autobus (lignes 8, 28, 75, 77, 88) (Source: [www.coworking-rive-sud.org](http://www.coworking-rive-sud.org)) ; Brossard : autoroutes 13/15/30 et SRB (Dockers) ; Sainte-Julie : autoroute 20 et autobus locaux (Source: [www.hedhofis.com](http://www.hedhofis.com)) | Accès 24/7 (2727) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; très accessible à pied (Walk Score de 88) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; station de métro Charlevoix à environ 100 m (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; pistes cyclables (canal de Lachine) | **Commodités typiques** | Wi-Fi haute vitesse, salles de conférence, café/cuisine, imprimantes, gestion du courrier (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; stationnement gratuit (courant) | Tout ce qui précède, plus des extras sur certains sites (douches, terrasses extérieures, design ergonomique) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) | **Clientèle représentative** | Travailleurs autonomes locaux, consultants, équipes de petites entreprises ; personnel satellite pour des entreprises technologiques/aérospatiales (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) | Startups technologiques et créatives, équipes satellites d'entreprises et travailleurs à distance dans les secteurs de l'« innovation » (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) | **Industries / Points d'intérêt à proximité** | Longueuil : corridor aérospatial (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; Brossard : commerce de détail/technologie (Quartier DIX30) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; Sainte-Julie : centre commercial de banlieue (Destination Ste-Julie) | Griffintown : quartier mixte technologique/créatif ; canal de Lachine, marché Atwater à proximité (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; nouvelle station du REM prévue (Griffintown–Bernard-Landry) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) |

Tableau 1. Comparaison des offres de coworking/bureaux de jour et contexte sur la Rive-Sud de Montréal par rapport à Griffintown. Sources : données de recensement (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)) (Source: [www12.statcan.gc.ca](http://www12.statcan.gc.ca)) ; publications des opérateurs de coworking (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; rapports de l'industrie (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)).

## Griffintown : le quartier de l'innovation de Montréal

### Contexte historique et économique

Griffintown, un quartier de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, a connu l'une des transformations les plus spectaculaires de la ville. Autrefois une enclave d'immigrants irlandais et un port industriel au XIXe siècle, le quartier a décliné vers le milieu du XXe siècle. À partir du début des années 2000, les promoteurs et la Ville ont converti d'anciennes usines et des terrains ferroviaires en tours résidentielles, en bureaux et en commerces (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Ce redéveloppement a déclenché une croissance démographique explosive : la population de Griffintown a **augmenté**

de **642 % entre 2011 et 2021** (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), ce qui en fait le secteur à la croissance la plus rapide du Grand Montréal. Aujourd'hui, Griffintown est pleinement intégré au noyau urbain, attirant de jeunes professionnels et des familles qui apprécient son cadre de vie côtier urbain (le long du canal de Lachine et près du marché Atwater) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). La forte connectivité du quartier avec Montréal (juste au sud du centre-ville) et ses scores élevés de marchabilité et de transport en commun ont stimulé la demande pour des espaces de travail modernes (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). (Par exemple, 2727 Coworking affiche un **Walk Score de 88** et se trouve à seulement 100 m du métro Charlevoix (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), soulignant sa facilité d'accès.)

Sur le plan économique, Griffintown se définit désormais comme un « quartier de l'innovation ». Il accueille d'innombrables startups technologiques, agences créatives et entreprises du savoir (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Son histoire de réutilisation adaptative a créé des bâtiments pleins de caractère, dont beaucoup ont été convertis en bureaux ou en laboratoires. Des projets clés comme le parc du canal de Lachine en ont fait une destination de choix pour les professionnels. Le futur **REM de l'Est** (avec une future station Griffintown–Bernard-Landry) reliera encore plus directement Griffintown aux autres secteurs de Montréal (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). En somme, le renouveau urbain et l'expansion du transport en commun de Griffintown ont forgé un environnement attrayant pour les entreprises axées sur l'innovation – un contraste avec le caractère essentiellement suburbain de la Rive-Sud.

## Coworking et bureaux de jour à Griffintown

La scène du coworking à Griffintown a émergé organiquement de cette revitalisation. Les acteurs clés comprennent :

- **2727 Coworking (Griffintown)** – un campus de coworking haut de gamme situé sur la rue St-Patrick, au bord du canal de Lachine (ouvert en décembre 2025). Il a fait les manchettes grâce à ses commodités haut de gamme : fenêtres pleine hauteur, multiples terrasses surplombant le canal, douches et rangement pour vélos, ainsi qu'une installation de conférence de haute technologie (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Il se commercialise auprès des « équipes mondiales et des oiseaux de nuit » avec un accès sécurisé 24/7 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les prix sont en conséquence plus élevés : les postes en libre-service sont à 300 \$/mois, les bureaux dédiés à 450 \$/mois, et les bureaux privés (1 à 10 personnes) varient d'environ 600 \$ à plus de 3 000 \$ (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les laissez-passer d'une journée sont à 40 \$ (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les avis des utilisateurs vantent le confort moderne et le service (2727 affiche 5,0/5 sur Coworker et 4,9 sur Google (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com))).
- **La Piscine** – un pôle d'innovation au cœur de Griffintown (4370, rue Wellington), La Piscine propose du coworking ainsi que de grandes salles d'événements. Ses postes de travail flexibles et ses espaces événementiels (trois salles de 50 à 125 places) servent à des fins mixtes (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Bien que la tarification soit moins transparente, il attire les entreprises ayant besoin à la fois de capacités de bureau et de conférence.
- **Le Loft LPD (Local Public Dépôt)** – un café de coworking unique ouvert 24/7, situé dans un bâtiment du XIXe siècle restauré. Il propose du coworking en libre-service au Café LPD (sur la rue Ottawa) pour environ 20 à 30 \$ par laissez-passer journalier, et se présente comme un pôle créatif et chaleureux. Le bureau du tourisme de Montréal souligne spécifiquement la « créativité inspirante » du Loft LPD et son décor vintage soigneusement restauré (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).
- **Spaces (IWG)** – IWG exploite un emplacement Spaces à Griffintown (plus de 65 000 pi<sup>2</sup>), offrant une cohérence de marque mondiale. Bien qu'il ne soit pas au centre-ville, sa présence à Griffintown reflète la demande des clients corporatifs pour une base dans la banlieue montréalaise. Spaces propose généralement des bureaux de jour et des postes en libre-service (prix non publics), souvent à un prix supérieur.

Dans l'ensemble, Griffintown compte **plus de 10 lieux de travail flexibles** (incluant de plus petits bureaux partagés et des entreprises de location de studios) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Cette forte densité découle de la demande : en tant que « quartier de l'innovation », les entreprises s'attendent à des espaces de travail modernes. Les centres de coworking à Griffintown mettent souvent en avant des caractéristiques de luxe (pratiques et esthétiques) : la description de 2727 mentionne une « salle de conférence entièrement équipée de 9 places... internet fibre gigabit 24/7 » et même des douches sur place (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Le dénominateur commun est la qualité et l'envergure : les espaces de Griffintown s'adressent à des clients qui privilégient les commodités et le prestige, pas seulement le prix.

## Tarifcation et clientèle

Reflétant leur positionnement haut de gamme, les tarifs de coworking à Griffintown sont généralement plus élevés que les normes du centre-ville. Les données des rapports de l'industrie et des listes d'opérateurs montrent qu'un *poste en libre-service typique à Griffintown coûte environ 300 à 400 \$/mois* (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), avec des laissez-passer journaliers d'environ 50 à 60 \$ (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Nous avons vu plus haut le tarif de 350 \$ par mois et 40 \$ par jour de 2727 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). En revanche, les tarifs de la Rive-Sud (30 à 80 \$) sont

nettement inférieurs. En effet, **les coûts de coworking à Griffintown sont environ 20 à 30 % supérieurs aux moyennes montréalaises** ; ils s'alignent sur les loyers des bureaux du centre des affaires. Pour mettre les choses en perspective, un bureau à 350 \$/mois équivaut à environ 40 à 50 \$/pi<sup>2</sup>/an une fois annualisé (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)), bien au-dessus des 15 à 18 \$/pi<sup>2</sup>/an typiques des anciens bureaux de classe B (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Les locataires acceptent volontiers cette prime, car elle leur permet d'obtenir des installations entièrement meublées et des adresses prestigieuses.

La clientèle reflète le caractère urbain de Griffintown. Les utilisateurs ont tendance à être des **entrepreneurs technologiques, des créatifs et des équipes satellites** de grandes entreprises. La nature complète de ces espaces (capacités de réunion/événement, événements de réseautage) correspond aux besoins des startups et des entreprises d'innovation (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)). De nombreux membres de coworking citent l'ambiance professionnelle et les rencontres fortuites avec des professionnels diversifiés comme des avantages clés. Un coworker de Griffintown explique : « *Les employés travaillent aux côtés de personnes de divers horizons... un véritable atout lorsqu'ils ont besoin d'un graphiste, d'un avocat ou d'un développeur web* » (Source: [www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). En bref, le coworking à Griffintown est axé sur les affaires et riche en communauté, soutenant la réputation du quartier en tant que « corridor technologique » montréalais.

## Attributs et accès

Le cadre urbain de Griffintown offre un excellent accès non automobile. Comme indiqué, le Walk Score (88) et le Transit Score (83) de 2727 sont parmi les plus élevés de la ville (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)), grâce à la station de métro Charlevoix située à seulement un pâté de maisons. L'infrastructure cyclable est également solide le long du canal de Lachine. Le résultat est que les bureaux de Griffintown sont très accessibles à pied, à vélo et en métro, contrairement à la Rive-Sud, dépendante de la voiture. De nombreux clients apprécient cela : se réunir dans un loft branché au bord du canal contraste fortement avec les salles de réunion de banlieue. De plus, les lieux de coworking de Griffintown capitalisent sur les commodités du quartier : cafés, vie nocturne et marchés (ex. Atwater et Wellington) signifient un style de vie digne du centre-ville. Cela stimule l'utilisation : les équipes peuvent planifier des journées de collaboration au bureau en sachant que le personnel peut facilement s'y rendre depuis le centre-ville ou ses environs.

## Analyse comparative : Rive-Sud vs Griffintown

Après avoir décrit les deux marchés, nous les comparons maintenant directement selon plusieurs dimensions. Le tableau 1 ci-dessus met en évidence les indicateurs clés (population desservie, fournisseurs, prix, commodités, etc.). Ci-dessous, nous approfondissons les différences :

- **Échelle et densité de l'offre.** La scène du coworking à Griffintown est plus dense. Selon une estimation, il y a **plus de 10 lieux de travail flexibles importants** dans un quartier compact (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)), tandis que la Rive-Sud (trois villes combinées) compte peut-être une douzaine d'emplacements majeurs d'espaces partagés. L'offre par habitant est donc plus élevée à Griffintown. Cela reflète la façon dont Montréal (trois milles du centre-ville) compte plus de fournisseurs par km<sup>2</sup> que les banlieues tentaculaires. Cela dit, le marché de la Rive-Sud est en croissance : la présence à la fois de coopératives locales et d'une chaîne comme IWG montre une reconnaissance de la demande. **Les fournisseurs sur la Rive-Sud ont tendance à exploiter de plus petits espaces** (souvent <10 000 pi<sup>2</sup>) par rapport aux campus urbains sur plusieurs étages. Conscient de ces différences d'échelle, le coworking sur la Rive-Sud est plus « boutique » ou axé sur la communauté, tandis que les offres de Griffintown vont du boutique (Loft LPD) au grand (marque Spaces).
- **Tarification et accessibilité.** En moyenne, la Rive-Sud est **moins chère**. Nous avons vu que les laissez-passer journaliers sur la Rive-Sud (~30 \$) sont environ 20 à 40 % inférieurs aux tarifs de Griffintown (~50 à 60 \$) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). Les abonnements mensuels reflètent également cet écart (300 à 399 \$ sur la Rive-Sud contre 350 à 400 \$+ à Griffintown). L'étude Rosemont-Griffintown a noté qu'un arrondissement périphérique comme Rosemont offrait des bureaux à environ 200 \$ en moyenne, tandis que Griffintown était à 300-400 \$ (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)) ; nos chiffres pour la Rive-Sud (~300 \$ en milieu de gamme) s'alignent davantage sur l'accessibilité de Rosemont. En fait, le bureau illimité à 399 \$ de Coworking R-S est compétitif : les listes Workin.space pour le centre-ville montrent de nombreux abonnements en libre-service à partir de 259-385 \$ (Source: [2727coworking.com](http://2727coworking.com)). De même, la prime pour les bureaux de jour (80 \$/jour contre 60 \$ au centre-ville) est en partie compensée par les commodités incluses. Ainsi, un travailleur autonome ou une petite entreprise sur la Rive-Sud peut accéder à presque le même niveau de service pour 20 à 30 % moins cher. Cet écart de prix est important, étant donné les revenus locaux : le revenu médian des ménages sur la Rive-Sud est quelque peu inférieur à celui de Montréal, la valeur est donc essentielle.
- **Clientèle et cas d'utilisation.** Les espaces de la Rive-Sud ciblent les **professionnels locaux et les navetteurs**. En s'appuyant sur le corridor aérospatial/technologique et les grands complexes commerciaux et de bureaux, ces espaces s'adressent aux entrepreneurs et aux travailleurs autonomes qui habitent en banlieue ou qui souhaitent éviter le trafic du centre-ville. Par exemple, un consultant en logiciels de Longueuil peut préférer rencontrer un client montréalais dans un espace de coworking à Longueuil plutôt que de se rendre au centre-ville. À l'inverse, le

**coworking à Griffintown** répond davantage aux marchés intra-urbains. Les clients sont souvent des startups à la recherche d'une adresse urbaine dynamique, ou des entreprises du centre-ville envoyant leurs équipes « de l'autre côté du canal » pour changer d'environnement. L'orientation sectorielle diffère : la Rive-Sud met l'accent sur les secteurs clés de la région (aérospatiale/manufacturier à Longueuil, commerce de détail/technologie à Brossard) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), tandis que les espaces de Griffintown privilégient l'économie créative et les startups de la ville (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Le rythme d'utilisation varie également : les utilisateurs de la Rive-Sud sont plus susceptibles d'utiliser les bureaux de manière sporadique (à la journée ou quelques fois par semaine) dans le cadre d'une routine hybride, alors que le coworking à Griffintown attire parfois des résidents à temps plein (en raison de la plus grande densité d'entreprises à proximité).

- **Commodités et niveau de service.** Les deux zones offrent des installations modernes, mais les espaces de Griffintown proposent plus souvent des **extras haut de gamme**. Comme indiqué, 2727 met en avant des douches, des terrasses et un « design ergonomique » (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) ; l'environnement du Loft LPD est conçu pour être « boutique » (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les centres de la Rive-Sud offrent les essentiels (Wi-Fi rapide, café, impression) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) et quelques touches supplémentaires (cuisines ouvertes, stationnement gratuit). Cependant, des caractéristiques comme des salles de sport sur place ou des terrasses sur le toit sont plus rares. En termes d'accès, les deux régions offrent un accès 24/7 aux membres. Le transport, cependant, penche en faveur de Griffintown : les automobilistes de la Rive-Sud doivent naviguer sur les autoroutes ou composer avec un service d'autobus limité, tandis que les clients de Griffintown profitent du transport en commun urbain et des options cyclables. (Voir le Tableau 1 pour plus de détails sur les scores et les connexions de transport.)
- **Prix au pied carré.** Un angle intéressant est le *coût réel au pied carré*. Comme le calcule [36], un bureau à 350 \$/mois au 2727 équivaut à environ 40–50 \$/pi<sup>2</sup>-an, alors que les loyers nets conventionnels au centre-ville (parc immobilier plus ancien) se situent autour de 15–18 \$/pi<sup>2</sup> (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Si nous convertissons les prix de la Rive-Sud : 399 \$/mois pour un bureau 24/7 (≈10'×10' = 100 pi<sup>2</sup>) reviendrait à environ 48 \$/pi<sup>2</sup>-an (tout aussi élevé) – mais comme ces bureaux de banlieue sous-occupent souvent leur espace, la différence réelle par utilisateur est moins claire. Il est plus pertinent de noter que les deux marchés facturent au-dessus des taux de location moyens typiques, mais que la majoration de Griffintown est plus marquée en pourcentage. En pratique, les petites entreprises acceptent cela parce que le coworking « regroupe » le bureau avec une communauté et des services que les baux bruts n'incluent pas.
- **Impact économique.** La croissance du coworking sur la Rive-Sud a des implications pour le développement régional. En fournissant des bureaux de qualité professionnelle localement, cela aide à retenir l'activité entrepreneuriale en banlieue. Par exemple, les dirigeants locaux et les chefs d'entreprise ont vanté le coworking sur la Rive-Sud comme un moyen de soutenir les petites entreprises et de réduire la congestion sur les ponts (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Pendant ce temps, le coworking à Griffintown ajoute au dynamisme du centre-ville – il recycle de vieux bâtiments en actifs précieux et maintient les talents technologiques à proximité du cœur de Montréal. Les deux contribuent à l'économie globale de Montréal : les bureaux flexibles offrent des débouchés aux travailleurs capables de travailler à distance et peuvent même attirer des entreprises hésitantes à signer de longs baux au centre-ville. Une analyse récente soutient que **les marchés suburbains et tertiaires sont des « opportunités amples » pour le coworking**, car ils ont été mal desservis par les grandes marques (Source: [www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)). En effet, la demande que nous observons sur la Rive-Sud suggère que les petits opérateurs peuvent prospérer dans des espaces de 5 000 à 10 000 pi<sup>2</sup> que les grandes chaînes ont largement ignorés (Source: [www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)).

## Études de cas et exemples

Pour ancrer l'analyse ci-dessus, nous considérons deux scénarios illustratifs :

- **Cas 1 : Travailleurs autonomes locaux en coworking sur la Rive-Sud.** Amélie et Karim sont graphistes, habitent à Longueuil et travaillent pour une agence de publicité montréalaise. Après 2020, ils ont principalement télétravaillé, mais ils ont toujours besoin d'une collaboration occasionnelle en personne. Au lieu de dépenser 20 \$ chacun en taxi pour le centre-ville, ils achètent un laissez-passer mensuel au Coworking Rive-Sud dans le Vieux-Longueuil (399 \$ pour un accès illimité) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les jours où ils rencontrent des clients ou font des démonstrations en ligne, ils utilisent l'une des salles de réunion privées (incluses dans le laissez-passer). Lorsqu'ils ont une planification de tournage vidéo de dernière minute, ils réservent un bureau à la journée (80 \$/jour (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) pour se concentrer sans distraction. Ils apprécient que l'espace soit convivial et que le personnel connaisse leurs noms – un témoignage de l'éthique locale (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Le centre de coworking devient un site semi-client et un espace de travail créatif, éliminant les longs trajets.
- **Cas 2 : Startup technologique à Griffintown.** Technologie XR, une startup de réalité augmentée de 12 employés, a choisi d'établir son équipe au 2727 Coworking à Griffintown. Le PDG rapporte avoir besoin d'espace pour 5 à 10 développeurs simultanés ainsi que d'un espace de réunion lorsque les investisseurs visitent. Ils ont opté pour des bureaux assignés (400 \$/mois chacun (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) et réservent occasionnellement la salle de conférence de 9 personnes (sans frais supplémentaires (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). La fibre haute vitesse et le design moderne au 2727 facilitent le recrutement ; être près de la station du REM facilite les déplacements pour les démonstrations au centre-

ville (le REM de l'Est devrait bientôt desservir Griffintown (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Pour XR, le salon du Loft LPD et le campus de La Piscine sont également utiles pour organiser des « démos » communautaires, car ces lieux attirent des publics créatifs. De cette façon, le réseau de coworking premium de Griffintown soutient la croissance de XR, à un coût (~350 \$/jour pour un accès de 10 personnes) que leur fonds de capital-risque juge justifié par la commodité (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Ces exemples soulignent comment les **bureaux à la journée** fonctionnent dans leur contexte : à court terme, flexibles et intégrés aux commodités professionnelles. Ils illustrent également des priorités divergentes : Amélie et Karim valorisent l'abordabilité et la proximité, tandis que Technologie XR privilégie un environnement de pointe et la connectivité.

## Implications et orientations futures

Les différences observées entre les marchés du coworking de la Rive-Sud et de Griffintown reflètent et influencent des tendances urbaines et économiques plus larges. Voici quelques implications et perspectives d'avenir :

- **Croissance suburbaine du travail flexible** : L'adoption par la Rive-Sud de pôles de travail suggère que les **exurbes ne sont plus ignorées** dans le mouvement du travail flexible. Compte tenu de l'adoption continue du travail hybride (jusqu'à 77 % des entreprises d'ici 2025 (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), la demande dans les nœuds suburbains continuera probablement d'augmenter. Cette décentralisation peut alléger le trafic du centre-ville en dispersant les bureaux. Les urbanistes pourraient tirer parti de cela en encourageant le développement à usage mixte autour des centres de coworking de la Rive-Sud (par exemple, près du métro Longueuil) pour créer des quartiers d'affaires « de 15 minutes ».
- **Stratégie d'entreprise et immobilier** : Les deux régions montrent que les entreprises intègrent de plus en plus le coworking dans leurs portefeuilles (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les entreprises de la région de Montréal économisant sur les coûts de location pourraient étendre des « bureaux satellites » en banlieue pour des journées d'équipe occasionnelles. Nous prévoyons plus de contrats où les grands employeurs achètent des blocs de sièges de coworking (plutôt que des baux complets). Par exemple, les employés d'une entreprise aérospatiale à Longueuil peuvent utiliser des espaces de coworking à proximité certains jours et les bureaux de Montréal d'autres jours. En effet, Coworking Rive-Sud compte déjà des agences de financement gouvernementales et des cabinets de conseil en technologie parmi ses membres (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).
- **Standardisation et réseaux** : Le secteur du coworking au Canada évolue vers des modèles plus standardisés. Des initiatives récentes (comme le réseau de coworking inter-villes de ClickSpace (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)) indiquent que les opérateurs voient de la valeur dans des alliances permettant aux membres de se déplacer. Cela pourrait bénéficier aux travailleurs mobiles de la Rive-Sud qui voyagent à Toronto ou Halifax, rendant possible la réciprocité inter-villes. Cela pourrait également accélérer le référencement conjoint des sites de la Rive-Sud sur les plateformes de réservation mondiales.
- **Saturation potentielle et concurrence** : Malgré la croissance, il existe des spéculations sur la saturation. Le taux d'inoccupation global des bureaux à Montréal (≈18–19 % (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) signifie que les propriétaires ont de l'espace disponible. Certains testeront la conversion de bureaux en baux flexibles ou la vente d'espace à des startups de coworking. En effet, les analystes notent que l'une des raisons pour lesquelles le coworking a explosé est précisément parce que le taux d'inoccupation a forcé les propriétaires à réaffecter l'espace (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Si l'inoccupation persiste, nous pourrions voir des prix plus compétitifs ou une consolidation. Cependant, un ralentissement majeur de la demande semble peu probable compte tenu des modèles hybrides des entreprises.
- **Impacts sur la main-d'œuvre** : L'essor du coworking pourrait remodeler les habitudes de navettage sur la Rive-Sud. Au lieu de trajets aux heures de pointe toute la journée, les travailleurs de banlieue pourraient diviser leur trajet (certains jours vers le centre-ville, d'autres vers des pôles locaux). Cela peut aplatir les charges de pointe sur les ponts et les transports en commun. En 2021, les trajets en banlieue *au sein* de la Rive-Sud (« même sous-région ») sont restés stables (Source: [www150.statcan.gc.ca](https://www150.statcan.gc.ca)), suggérant que beaucoup de gens voyageaient déjà localement avant même l'essor du coworking. Avec de nouveaux bureaux, encore plus pourraient éviter les déplacements intermunicipaux.
- **Innovation et collaboration** : Fait intéressant, le coworking favorise la pollinisation croisée des idées. Si les agences créatives de Griffintown interagissent avec les ingénieurs aérospatiaux de la Rive-Sud via des événements conjoints ou des programmes d'accélération, de nouvelles entreprises pourraient naître. Les groupes de développement économique de la ville réunissent souvent la communauté du coworking lors de tables rondes, et les bureaux hybrides peuvent accueillir des ateliers. Compte tenu du rôle de Longueuil dans le nouveau corridor aérospatial du Québec (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), le coworking R-S pourrait devenir un lieu de rencontres techniques, permettant des échanges civils/militaires/académiques que la géographie entravait auparavant.

- **Technologie et travail virtuel** : Nous anticipons également des améliorations technologiques : à mesure que les réunions en réalité virtuelle « métavers » évoluent, le coworking physique pourrait s'y intégrer. Cependant, la présence humaine reste essentielle pour de nombreuses tâches (laboratoires de matériel, prototypage, réunions confidentielles), donc les bureaux à la journée resteront pertinents.

Pour l'avenir, la Rive-Sud et Griffintown continueront probablement sur des trajectoires complémentaires. La Rive-Sud remplira davantage de nœuds (par exemple, des sites de coworking pourraient s'étendre à Boucherville ou Chambly) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), possiblement avec des services de bureaux à la journée ajoutés aux hôtels et centres de congrès. Griffintown pourrait approfondir son rôle avec des campus multi-usages encore plus grands et possiblement des centres directement parrainés par des entreprises. Les deux seront façonnés par le transport : l'arrêt du REM *Griffintown–Bernard-Landry* prévu (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) et le futur transport vers Longueuil (par exemple, les extensions du REM) modifieront le calcul des déplacements et donc les modèles d'utilisation du coworking. Les décideurs politiques devraient noter : investir dans le transport et le haut débit sur la Rive-Sud multipliera les avantages de ces bureaux flexibles en les rendant plus accessibles.

En résumé, les **espaces de travail flexibles sur la Rive-Sud** ont mûri rapidement après la pandémie, offrant une alternative suburbaine aux bureaux du centre-ville. Ils sont orientés vers l'abordabilité et les marchés locaux, un modèle d'« hôtel de bureaux » qui comble une lacune de longue date (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). **Griffintown** a évolué en un cluster de coworking premium, reflétant le cœur économique de Montréal mais à un coût et un niveau de commodités plus élevés (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). La comparaison souligne une leçon plus large : l'avenir du travail est multi-nœuds. Les pôles créatifs du centre-ville et les centres suburbains coexisteront pour répondre à des besoins divers. Les années à venir révéleront comment ces nœuds s'adaptent, mais les données et les avis d'experts pointent tous vers une **croissance continue de l'utilisation des bureaux à la journée flexibles** dans toute la région de Montréal.

## Conclusion

Ce rapport a cartographié le paysage des offres de bureaux à la journée et de coworking dans deux régions contrastées de Montréal : la Rive-Sud suburbaine (Brossard, Longueuil, Sainte-Julie) et le quartier urbain de Griffintown. Nous avons montré que *bien que les deux marchés surfent sur la même vague du travail hybride*, leur échelle, leur tarification et leur clientèle diffèrent considérablement. La Rive-Sud – avec des opérateurs locaux comme Coworking Rive-Sud et Hedhofis – fournit des espaces de travail rentables et riches en communauté conçus pour les professionnels régionaux (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). En revanche, le coworking à Griffintown (par exemple, 2727, La Piscine) offre une expérience plus haut de gamme et centrée sur l'urbain, avec des prix reflétant son écosystème premium (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Ces différences s'alignent avec les données démographiques et les économies locales : les clusters aérospatiaux et technologiques de la Rive-Sud versus le hub de startups technologiques et créatives de Griffintown (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)).

Les deux corridors illustrent la **nouvelle normalité dans l'immobilier de bureau** : flexibilité et hybridité. Les données montrent que le secteur du coworking au Canada est en croissance exponentielle, et que le marché montréalais est robuste (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)). Les preuves étendues compilées ici – des statistiques sur la population et le travail à domicile aux tableaux de prix détaillés – soutiennent toutes la conclusion que les banlieues de la Rive-Sud sont désormais des nœuds viables pour des solutions de bureaux à la journée. La Rive-Sud joue un rôle différent de celui du centre-ville, mais n'est pas moins importante en tant que centre de commerce local. Les décideurs politiques et les développeurs devraient reconnaître que les lignes entre « cœur urbain » et « banlieue » s'estompent pour le travail.

En conclusion, les perspectives pour 2026 sont optimistes : les deux régions verront se multiplier les options d'espaces de travail flexibles. Pour les entrepreneurs, cela signifie plus de choix : la Rive-Sud permettra à certains d'éviter de longs trajets, tandis que Griffintown offre une base urbaine à la fine pointe. Pour les grandes entreprises, cela se traduit par une plus grande agilité : alors que le marché des bureaux à Montréal évolue (avec un taux d'inoccupation plus élevé et une tendance à la recherche de qualité) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)), le coworking constitue un terrain d'essai à faible risque. Les recherches futures pourraient suivre les données d'utilisation réelles ou explorer la satisfaction des travailleurs dans ces lieux. Mais pour l'heure, l'évidence est claire : **le bureau à la journée est bien ancré, tant sur la Rive-Sud qu'à Griffintown**, reflétant un changement fondamental dans la manière et le lieu de travail des Montréalais (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [www.cbre.ca](https://www.cbre.ca)).

**Références** : Toutes les données et citations ci-dessus sont appuyées par des rapports de l'industrie, des publications d'opérateurs de coworking et des statistiques officielles (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [2727coworking.com](https://2727coworking.com)) (Source: [www150.statcan.gc.ca](https://www150.statcan.gc.ca)), chacune citée dans le texte. De plus amples détails sur les sources sont fournis tout au long du rapport.

Étiquettes: bureau-a-la-journee, coworking-rive-sud, griffintown, brossard, longueuil, espaces-flexibles, teletravail-2026, sainte-julie, immobilier-commercial

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.