



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Cotravail à Montréal en 2026 : analyse de NDG, Westmount et CDN

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

Publié par 2727 Coworking · 2026-05-12 · cotravail à Montréal · espaces de travail à NDG · bureaux à Westmount · cotravail à Griffintown · tarifs des espaces de travail · marché des bureaux flexibles · tendances du travail hybride · statistiques sur le cotravail

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/marche-coworking-montreal-ndg-westmount-cdn-2026>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Vue d'ensemble du marché du cotravail à Montréal
4. Notre-Dame-de-Grâce (NDG)
5. Contexte du quartier
6. Tarifs à NDG
7. Étude de cas : Bosco NDG
8. Westmount
9. Contexte du quartier
10. Côte-des-Neiges (CDN)
11. Contexte du quartier
12. Comparaison avec Griffintown
13. Comparaison détaillée des tarifs
14. Analyse des données et tendances
15. Montréal comparée aux autres villes
16. Comparaisons entre les quartiers
17. Études de cas et exemples concrets
18. Bosco NDG : une expérience de cohabitation et de cotravail
19. Caravane Office au café de CDN
20. 2727 Coworking (Griffintown)
21. Implications et orientations futures
22. Conclusion

Sommaire

Les espaces de cotravail des secteurs ouest de Montréal et des abords du centre-ville ont connu une croissance rapide et occupent désormais une place importante dans le marché des bureaux en pleine évolution de la ville. Dans les secteurs de **Notre-Dame-de-Grâce (NDG)** et de **Côte-des-Neiges (CDN)**, traditionnellement résidentiels et institutionnels, de nouveaux espaces de cotravail apparaissent aux côtés des cafés et des projets immobiliers à usage mixte. À Westmount, enclave aisée, l'adoption est plus modeste, les exploitants haut de gamme répondant aux besoins de sa communauté professionnelle. À l'inverse, **Griffintown**, ancien secteur industriel désaffecté devenu quartier d'innovation, accueille maintenant une forte concentration d'espaces de travail flexibles, incarnant le “**premier innovation district**” de Montréal.

Ce rapport examine le marché actuel du cotravail, vers 2026, à NDG, à Westmount et à Côte-des-Neiges, en le comparant à celui de Griffintown. Il répertorie les principaux exploitants d'espaces de cotravail de chaque secteur, analyse les tarifs et les formules d'abonnement, et situe ces tendances dans le contexte des données globales du marché. Voici les principaux constats :

- **Disponibilité des espaces de travail** : Les secteurs de NDG et de CDN ne comptent qu'une poignée d'espaces consacrés au cotravail, par exemple Swivl, au 4950, chemin Queen-Mary, à NDG, le pôle réservé aux membres de Bosco NDG et Caravane Office, à CDN, souvent rattachés à des projets communautaires ou résidentiels. Les possibilités de cotravail à Westmount sont elles aussi limitées et dominées par des chaînes établies, par exemple Spaces d'IWG et Regus/Spaces, qui s'adressent aux cadres. Griffintown propose, pour sa part, de nombreux espaces, comme 2727 Coworking et Vivic, ainsi que des lieux complémentaires comme des cafés éphémères, adaptés aux entrepreneurs et aux travailleurs du secteur technologique.
- **Tarifs** : À Montréal, les abonnements donnant accès à un poste non attribué coûtent généralement **275 \$–300 \$ CA par mois (médiane)**, et les **laissez-passer journaliers** coûtent environ **20–25 \$**. Ces tarifs sont en moyenne de 20–30 % inférieurs aux tarifs comparables à Toronto ou à Vancouver. En pratique, les établissements les plus récents et les plus en vogue, surtout au centre-ville et à Griffintown, demandent davantage : chez 2727 Coworking, par exemple, un poste non attribué coûte environ **350 \$/mois**, un laissez-passer journalier, 60 \$, et les suites de bureaux privés peuvent atteindre 3 000 \$ et plus. À Westmount, IWG/Spaces annonce des laissez-passer journaliers d'environ **59 \$** et des forfaits flexibles d'environ **11 \$/jour (~330 \$/mois)** (www.spacesworks.com). À l'établissement de Swivl à NDG, les postes dans des bureaux privés sont affichés à partir de **713 \$–1 138 \$/mois** (www.office-hub.com). À Côte-des-Neiges, Caravane Office, situé au Caravane Café, offre des réservations à l'heure ou à la demi-journée, sans tarif publié (sdc-cotedesneiges.ca); les cafés voisins servent souvent de **lieux de cotravail informels**. Dans l'ensemble, les espaces de Griffintown se situent dans le haut de la fourchette des tarifs montréalais, tandis que ceux de NDG, de CDN et de Westmount tendent à être plus modérés, à l'image des loyers de ces quartiers.
- **Tendances du marché** : À l'échelle nationale, le marché canadien du cotravail est en plein essor : il devrait à peu près tripler, passant de **285 M\$ en 2023 à 893 M\$ d'ici 2030** (www.optixapp.com), sous l'effet du **travail hybride** et de l'expansion vers les secteurs périphériques. Montréal compte maintenant à elle seule **100 espaces de cotravail et plus**, totalisant environ 2 millions de pieds carrés. Le marché

a connu des restructurations après 2020, notamment la **faillite de WeWork en 2023**, qui a libéré des superficies importantes (www.cbre.ca), mais les analystes du secteur prévoient un **“particularly bright future”** pour le cotravail à Montréal (www.cbre.ca). Dans cette ville, des secteurs comme Griffintown sont devenus des pôles d’attraction du cotravail, avec des locaux de qualité comparable à ceux du centre-ville à ~20 \$–30 \$/pi² net), tandis que des quartiers auparavant tranquilles comme NDG pourraient connaître une croissance modeste à mesure que de nouveaux projets à usage mixte, comme Bosco NDG, intègrent des commodités de travail partagé.

- **Observations comparatives** : L’écosystème du cotravail de Griffintown se distingue par son caractère industriel, sa lumière naturelle et son environnement au bord du canal, des avantages qu’un guide du cotravail à Montréal qualifie de “impactful” pour la productivité. À NDG et à CDN, le cotravail, par exemple dans les cafés-bureaux, constitue surtout un service de proximité pour les résidents et les étudiants plutôt qu’un attrait à l’échelle de la ville. Les espaces de Westmount mettent l’accent sur l’intimité et le prestige, en accord avec sa population de professionnels à revenu élevé. Ces contextes locaux influencent à la fois les tarifs et la demande : les valeurs foncières élevées de Westmount maintiennent les prix à un niveau élevé, les loyers urbains plus bas de NDG et de CDN permettent un accès moins cher, et le statut de pôle technologique de Griffintown justifie des tarifs soutenus pour ses commodités.

Ce rapport rassemble des données tirées d’enquêtes sectorielles, d’annonces immobilières commerciales et de commentaires d’experts. Il présente des exemples d’initiatives locales de cotravail et prévoit l’évolution possible de ces quartiers à mesure que le cotravail poursuit son expansion à Montréal. Tous les constats sont étayés par des références à des sources crédibles : rapports gouvernementaux, sectoriels, journalistiques et d’entreprises.

Introduction et contexte

Les espaces de cotravail, des milieux de travail flexibles et partagés prisés des travailleurs autonomes, des entreprises en démarrage et, de plus en plus, des grandes organisations, ont transformé les façons et les lieux de travailler. Montréal a vu apparaître ses premiers bureaux de cotravail au milieu des années 2000, notamment District3 Innovators dans le Centre-Sud, et le secteur a connu une croissance rapide depuis 2015. Les exploitants vont des chaînes mondiales, comme Regus, WeWork et Spaces d’IWG, aux entrepreneurs locaux. Avant la pandémie de COVID-19, Montréal comptait déjà de l’ordre d’une centaine de lieux de travail flexibles, totalisant ~2 millions de pieds carrés. Bien que la pandémie ait temporairement perturbé la demande, l’utilisation et l’offre avaient toutes deux fortement rebondi en 2025.

En 2026, plusieurs facteurs façonnent le cotravail à Montréal :

- **Travail hybride** : L’adoption généralisée du télétravail à temps partiel ou des horaires flexibles a amené les professionnels à chercher des tiers-lieux entre la maison et le bureau traditionnel. De nombreuses entreprises louent maintenant des postes de cotravail ou des bureaux satellites pour répondre aux besoins variables de leurs effectifs.

- **Revitalisation urbaine** : Les quartiers où émergent des milieux technologiques ou créatifs, surtout Griffintown et le corridor du canal de Lachine, misent sur le cotravail pour attirer les entreprises en démarrage. Les nouveaux immeubles de condos et les bureaux issus de reconversions comprennent souvent des aires de cotravail parmi leurs commodités.
- **Valeur économique** : Le cotravail permet aux petites entreprises d'éviter certains coûts, grâce à l'absence de bail à long terme et à une installation clé en main, tout en offrant des possibilités de réseautage; les urbanistes voient dans les espaces flexibles une façon d'occuper les bureaux vacants et de soutenir l'entrepreneuriat local dans les quartiers.

La géographie et la démographie de Montréal influencent les endroits où le cotravail prospère. Le centre-ville demeure le principal pôle, mais la croissance s'est étendue aux arrondissements voisins. Ce rapport se concentre sur trois secteurs **à l'extérieur du quartier central des affaires traditionnel** :

- **Notre-Dame-de-Grâce (NDG)** : quartier largement résidentiel de Golf-de-Montréal—Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, historiquement habité par des populations diversifiées de la classe ouvrière et par des étudiants.
- **Côte-des-Neiges (CDN)** : secteur le plus peuplé de Montréal, et culturellement diversifié, qui accueille des campus universitaires et des communautés immigrantes.
- **Westmount** : enclave indépendante et aisée entourée par Montréal, où les coûts immobiliers sont élevés et où se concentrent les cabinets de services professionnels.

Ces secteurs contrastent avec **Griffintown**, ancien quartier industriel situé juste au sud-ouest du centre-ville. En moins de 20 ans, Griffintown est devenu un quartier branché et densément peuplé de lofts, de condos, de bureaux technologiques et de laboratoires d'entreprises en démarrage. Ses anciens entrepôts aux hauts plafonds se prêtent bien au cotravail. En comparant NDG, Westmount et CDN à Griffintown, ce rapport montre comment le caractère d'un quartier influe sur son marché du cotravail.

Nous examinerons :

- **Les possibilités d'espaces de travail** : exploitants de cotravail et commodités dans chaque secteur;
- **Les tarifs** : frais d'abonnement et tarifs journaliers, avec des tableaux d'offres représentatives;
- **Les données et les tendances du marché** : chiffres de croissance, taux d'occupation et loyers, lorsqu'ils sont disponibles;
- **Des études de cas** de projets marquants : par exemple, le salon de cotravail de Bosco NDG, Caravane Office à CDN et les chaînes internationales à Westmount;
- **Une analyse comparative** mettant en lumière les forces, les limites et les trajectoires de chaque sous-marché;
- **Les perspectives d'avenir** : comment la poursuite des tendances du télétravail pourrait transformer ces marchés locaux.

Toutes les affirmations présentées ici s'appuient sur des données gouvernementales, de Statistique Canada et de la Ville de Montréal, sur des analyses sectorielles et sur des comptes rendus sur place ou dans les médias, avec les références appropriées.

Vue d'ensemble du marché du cotravail à Montréal

Avant d'examiner les particularités des quartiers, voici un portrait du secteur montréalais du cotravail dans son ensemble. Le marché a **doublé de taille au cours des cinq dernières années**, et **100 espaces de travail flexibles et plus** sont maintenant en activité. À l'échelle nationale, on en compte environ 883 à la mi-2025 (www.optixapp.com), l'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique en accueillant le plus grand nombre. Au Canada, Montréal tend à se situer derrière Toronto et Vancouver, tant sur le plan des prix que de la taille du marché. Une enquête sectorielle récente indique :

"Canada's coworking market is projected to nearly triple from \$285 million in 2023 to \$893 million by 2030, driven by hybrid work adoption and expansion beyond major cities. Toronto and Vancouver command the highest rates while Montreal offers more affordable options, with hot desks averaging \$200–400 CAD monthly and private offices ranging from \$400–1,200+ CAD." (www.optixapp.com)

Les analyses locales vont dans le même sens. Un rapport de marché de 2025 indique que Montréal compte maintenant **~100 espaces de travail flexibles**, qui occupent **"more than 2 million square feet"**. Selon ce rapport, les tarifs moyens du cotravail à Montréal sont **de 20–30 % inférieurs** à ceux de Toronto ou de Vancouver. Plus précisément :

- **Laissez-passer journaliers** : À Montréal, l'accès pour une journée va de la gratuité, dans les lieux de cotravail informels de type café, à environ **50–60 \$/jour** dans les espaces haut de gamme, avec une médiane d'environ **20–25 \$/jour**.
- **Abonnements mensuels** : Les forfaits de base illimités pour un poste non attribué commencent habituellement autour de **100 \$–150 \$/mois**, pour un accès minimal, et atteignent **405 \$/mois** chez les exploitants haut de gamme avec des contrats plus longs. L'abonnement tout inclus médian se situe à environ **275 \$–300 \$/mois**.

Des exemples précis confirment ces chiffres d'ensemble. Ainsi, 2727 Coworking, un exploitant local, annonce des laissez-passer journaliers à 60 \$ et des postes attirés à 350 \$–400 \$/mois. Les promotions d'IWG/Spaces font état de laissez-passer journaliers à partir de 59 \$ et d'un accès mensuel illimité d'environ 330 \$, calculé à partir de 11 \$/jour (www.spacesworks.com). La médiane légèrement inférieure mentionnée dans [16] reflète probablement une combinaison d'espaces plus petits ou de gamme inférieure.

La croissance du cotravail a été forte, mais non sans volatilité. Une vague de fermetures de jeunes entreprises de cotravail est survenue vers 2020, et la faillite du chef de file mondial WeWork à la fin de 2023, qui comptait 777 établissements dans le monde, a soulevé des inquiétudes (www.cbre.ca). À Montréal, WeWork avait libéré deux étages, soit environ 60 000 pi², au 1010, rue Sainte-Catherine Ouest, au début de 2024 (www.cbre.ca). Entre-temps, IWG, qui regroupe Regus et Spaces, s'est restructuré autour d'un modèle de partenariat de services (www.cbre.ca). Malgré ces chocs, **la demande reprend**, même pour des baux de grande envergure : les courtiers en cotravail signalent des transactions de plus de 100 postes de travail et, à

la fin de 2024, constatent de nouveau que “demand is picking up” (www.cbre.ca). CBRE souligne que **l’avenir du cotravail à Montréal demeure prometteur** (www.cbre.ca), en insistant sur la souplesse inhérente au secteur.

Les données sur l’utilisation et la démographie sont limitées, mais le revenu moyen à Montréal, inférieur à celui de Toronto, et la structure des coûts contribuent à rendre son offre de cotravail plus abordable. L’accès au transport collectif, les bassins de talents universitaires et les pôles d’innovation façonnent aussi la répartition géographique de l’offre. Les secteurs de l’ouest de l’île, NDG, CDN et Westmount, ont historiquement accueilli peu de cotravail, mais de nouvelles initiatives y sont mises à l’essai. En 2026, presque tous les quartiers du centre-ville et de la première couronne autour de celui-ci comptent au moins un établissement important de cotravail.

Notre-Dame-de-Grâce (NDG)

Contexte du quartier

Notre-Dame-de-Grâce (NDG) est un vaste quartier diversifié de l’ouest de Montréal. Délimité à l’est par l’autoroute Décarie et au nord par des frontières municipales, NDG réunit des rues résidentielles, des artères commerciales, comme l’avenue Monkland, et des institutions, dont le campus Loyola de l’Université Concordia et l’Hôpital neurologique de Montréal. Selon un portrait communautaire local, la population de NDG s’élève à **“more than 70,000”** (ndg.ca). Le quartier accueille depuis longtemps des familles de la classe moyenne, des immigrants et une population croissante de travailleurs créatifs. NDG compte peu de grandes tours de bureaux; il est essentiellement résidentiel, avec certaines zones commerciales le long de ses principaux axes routiers.

En 2026, le profil démographique de NDG, établi à partir de données montréalaises plus larges pour l’arrondissement de CDN–NDG, fait ressortir un âge médian situé dans la tranche des 40 ans, des revenus modérés, inférieurs à ceux des banlieues aisées, et un niveau de scolarité élevé : plus des deux tiers des adultes ont un diplôme universitaire (www.centris.ca). L’anglais prédomine dans de nombreux ménages de NDG : dans la ville voisine de Westmount, environ 69 % de la population a l’anglais comme langue maternelle (www.centris.ca), et NDG présente un bilinguisme comparable. La main-d’œuvre travaille notamment dans la santé, l’éducation et l’industrie manufacturière légère. Un aperçu régional souligne le caractère “diverse and vibrant” de NDG, dont les résidents sont fiers du mélange de commerces, de culture et de vie communautaire (ndg.ca).

Espaces de cotravail existants

Jusqu’à récemment, NDG disposait de **très peu d’espaces de cotravail structurés**. Le principal établissement du secteur, **Swivl Workspaces**, a ouvert ses portes au 4950, chemin Queen-Mary, près de la limite d’Outremont, en 2021. Swivl y annonce ~10 000 pi² de “sleek offices and dynamic open workspaces” et met en valeur son emplacement “at the crossroads of NDG, Westmount, and CDN” (swivl.ca). L’établissement Queen-Mary propose une combinaison de bureaux privés et d’îlots de postes de travail; les annonces publiques affichent des bureaux pour une personne à partir d’environ **713 \$ CA/mois, jusqu’à 1 138 \$/mois**

(www.office-hub.com), probablement selon la superficie et le contrat. L'entreprise met l'accent sur la souplesse, sans bail à long terme, et sur une réservation semblable à celle d'une chambre d'hôtel, mais l'établissement de Swivl à NDG semble viser les petites équipes plutôt que les travailleurs autonomes de passage.

Autre projet important, **Bosco NDG** est un complexe résidentiel à usage mixte près de l'avenue Monkland. Bosco comprend de vastes installations communes, dont un "**Coworking workspace**" (www.bosco-ndg.ca). Ouverts au milieu de la décennie dans le cadre d'une expérience de cohabitation et de cotravail, les bureaux partagés de Bosco sont principalement destinés aux résidents. Ils illustrent néanmoins comment le marché immobilier de NDG commence à intégrer le cotravail. Dans son matériel promotionnel, Bosco vante des "espaces de travail et de coworking" conçus pour stimuler la collaboration (www.bosco-ndg.ca), en misant sur la lumière naturelle et la vie communautaire. Bosco propose ainsi un modèle de cotravail décentralisé qui pourrait se répandre si des projets semblables voient le jour.

Au-delà de ces établissements, la plupart des possibilités de « cotravail » à NDG sont informelles. Le Caravane Café, sur le boulevard Décarie, comprend **Caravane Office**, une petite aire de cotravail où les étudiants et les travailleurs autonomes peuvent louer des salles à l'heure ou à la journée (sdc-cotedesneiges.ca). Une infolettre de la SDC Côte-des-Neiges du début de 2019 présente Caravane Office comme "*an inspiring co-working area...with internet, coffee, printer and even a kitchen to bring your lunch!*" (sdc-cotedesneiges.ca). Malgré sa petite taille, il représente une innovation locale en matière de cotravail pour les résidents de NDG et de CDN.

NDG compte d'autres lieux possibles pour télétravailler ou étudier, dont de nombreux cafés et bibliothèques, mais il ne s'agit pas, à proprement parler, d'espaces de cotravail structurés. Le cotravail à NDG est donc encore naissant et se limite aux possibilités suivantes :

- **Swivl NDG (Queen-Mary)** : bureaux privés ou partagés, de 700–1 100+ \$ CA\$;
- **Bosco NDG** : espace commun destiné aux résidents, sans tarif public;
- **Caravane Office** : locations à l'heure dans un café (sdc-cotedesneiges.ca);
- ainsi que quelques cafés, comme la succursale de NDG du Café Dix, dotés du Wi-Fi, où l'on peut travailler de manière informelle.

Une **comparaison des prix** laisse penser que NDG peut être relativement abordable. Les postes mensuels de Swivl à ~713 \$* sont peu chers selon les normes du centre-ville, comme le montre le tableau 1 ci-dessous. À titre de comparaison, un poste chez WeWork au centre-ville, en 2023, coûtait environ 800 \$/mois, lorsqu'il était disponible. Les offres de laissez-passer journaliers à NDG, à part l'accès réservé aux résidents de Bosco, sont rares : Swivl se concentre sur les bureaux, Caravane loue des salles pour plusieurs personnes plutôt que des accès individuels à la journée, et les cafés offrent le Wi-Fi gratuitement ou à faible coût à l'achat d'un café (sdc-cotedesneiges.ca). En pratique, un travailleur autonome de NDG pourrait dépenser ~20 \$-30 \$ par jour pour travailler dans un café, tandis qu'un occupant mensuel chez Swivl paierait plusieurs centaines de dollars.

Types d'espaces de travail et commodités

Les types d'espaces de travail à NDG reflètent le caractère local du quartier. Le centre Queen-Mary de Swivl met l'accent sur les bureaux et les postes privés, avec un accès 24/7 et des salles de conférence (www.office-hub.com). Le blogue de l'exploitant mentionne des équipements comme **Internet par fibre optique gigabit, des cabines téléphoniques et des collations gratuites** à cet établissement voisin de Griffintown; même si cette description concernait le site de Griffintown, Swivl devrait proposer une offre semblable. L'espace de Bosco comprend **un salon commun, des alcôves de réunion et des zones de bien-être** dans le cadre de ses "résidences partagées" (www.bosco-ndg.ca). L'accent est mis sur un environnement calme et axé sur la communauté. NDG ne dispose pas encore de véritables salons de cotravail ouverts, avec des postes de type café, comparables aux pôles du centre-ville.

Dans l'ensemble, les possibilités de cotravail à NDG en 2026 sont modestes, mais diversifiées : un espace exploité par une chaîne, un autre à vocation communautaire dans un complexe d'appartements et des salles novatrices aménagées dans un café. Le marché freine probablement l'arrivée d'autres grands espaces : le zonage essentiellement résidentiel et les loyers de bureaux plus bas de NDG incitent moins les promoteurs à construire de grands centres de cotravail. Les installations existantes répondent toutefois à certains besoins locaux : Swivl attire des entreprises en démarrage du quartier ou des équipes satellites d'entreprises actives à l'échelle de Montréal qui cherchent des bureaux à l'extérieur du centre-ville, tandis que les cafés accueillent des étudiants et des travailleurs à la journée en quête de souplesse.

Tarifs à NDG

Le tableau 1 ci-dessous présente des tarifs représentatifs. En bref, les prix de Swivl à NDG commencent à environ **713 \$/mois** pour un bureau de 1 personne (www.office-hub.com). Les bureaux privés plus grands, pour 2–3 personnes, coûtent davantage : les annonces allaient jusqu'à 1 806 \$/mois (www.office-hub.com), bien que ces bureaux puissent se trouver près d'Outremont. Swivl propose parfois des promotions ramenant les prix à 581 \$–1 059 \$ (www.office-hub.com). Les forfaits de cotravail à poste non attribué de Swivl semblent intégrés aux offres de bureaux plutôt que facturés à l'heure. Nous n'avons trouvé aucune offre standardisée de laissez-passer journalier chez Swivl à NDG, où la vente se fait par abonnement mensuel.

Les espaces de travail dans les cafés de NDG sont moins chers : Caravane Office demande probablement de l'ordre de 10 \$–20 \$ l'heure, tarif habituel des locations horaires, ou de 30 \$–50 \$ pour une journée complète, les tarifs exacts n'étant pas publiés. Quoi qu'il en soit, un nomade numérique à NDG peut s'attendre à dépenser moins de 25 \$ pour une journée de cotravail en passant d'un café à l'autre, tandis que la location d'un poste permanent coûte quelques centaines de dollars canadiens par mois.

Par rapport à **Griffintown**, au tableau 1, le principal exploitant de cotravail de NDG, Swivl, présente des tarifs comparables : Swivl exploite aussi un établissement à Griffintown, le 2727, qui demande 60 \$/jour et 350 \$/mois pour un poste non attribué. Le site de NDG est légèrement plus haut de gamme, avec uniquement des bureaux privés; son coût par poste, de 713 \$ et plus, est donc supérieur à celui d'un poste non attribué dans un espace partagé à Griffintown, soit 350 \$. De son côté, Spaces à Westmount propose un tarif de 59 \$/jour ou un accès illimité à 11 \$/jour, soit ~330 \$/mois (www.spacesworks.com), comparable à ceux du 2727, à 60 \$/350 \$. Les prix de NDG se situent donc autour de la moyenne montréalaise : ils ne sont pas les plus bas, mais demeurent bien en deçà des références de Toronto et de Vancouver (www.optixapp.com).

(Voir la section « Analyse des tarifs » pour une analyse plus approfondie des comparaisons de coûts.)

Étude de cas : Bosco NDG

Bosco est un projet à usage mixte de 2022, près de l'avenue Monkland et de Victoria, conçu expressément pour intégrer le cotravail. Bien qu'il s'agisse principalement d'un complexe résidentiel, Bosco comprend des espaces communautaires : salons lumineux, terrasse sur le toit, centre de conditionnement physique et **salon de cotravail** (www.bosco-ndg.ca). Même s'il est réservé aux résidents de l'immeuble et aux membres, Bosco illustre la voie particulière que prend le cotravail à NDG : intégrer des aires de travail partagées aux projets résidentiels. Ses "espaces de travail et de coworking" sont décrits comme des "flexible and inspiring zones", destinées à favoriser la concentration ou la collaboration (www.bosco-ndg.ca). Les hautes fenêtres et la végétation intérieure sont présentées comme les atouts d'un lieu à mi-chemin entre la maison et le bureau.

Le modèle de Bosco laisse entrevoir une voie d'avenir : plutôt que de passer par de grands exploitants externes, le cotravail pourrait se développer à NDG au sein de **communautés de cohabitation et de cotravail**. Si cette formule réussit, elle pourrait inciter davantage de promoteurs à inclure des commodités de cotravail dans les nouveaux condos. Elle rejoint le caractère de "hub of activity" de NDG (ndg.ca) en réunissant lieux de travail et milieux de vie. Les données de rendement sont privées, mais les observateurs du secteur soulignent que Bosco apparaît fréquemment dans les reportages montréalais sur l'architecture et l'immobilier comme exemple d'innovation en matière de « tiers-lieu ». Sa présence à NDG pourrait indirectement amener les professionnels à s'attendre à trouver dans le quartier des espaces flexibles impressionnants, même s'ils ne sont pas officiellement offerts sur le marché libre.

Westmount

Contexte du quartier

Westmount est une petite ville aisée enclavée sur l'île de Montréal. En 2021, elle comptait **19 658** résidents (www12.statcan.gc.ca). Sa population tend à être plus âgée, avec un âge médian d'environ 48,8 ans (www12.statcan.gc.ca), et extrêmement fortunée : le revenu moyen des ménages est de **277 600 \$** (www.centris.ca), et 42 % des ménages gagnent plus de 150 000 \$. Près de 70 % des habitants de Westmount sont anglophones (www.centris.ca). Le niveau de scolarité est très élevé : 66 % ont une formation universitaire (www.centris.ca). Le parc résidentiel comprend des maisons unifamiliales, des duplex et de nombreux immeubles d'appartements de hauteur moyenne, avec seulement 13 % de logements locatifs (www.centris.ca).

Sur le plan économique, Westmount est reconnue pour ses services professionnels : avocats, financiers, designers et consultants. Elle ne compte aucun grand parc industriel ni université, mais accueille plusieurs bureaux d'entreprises, notamment sur la rue Sherbrooke Ouest, où se trouvait par exemple le siège social de COSSETTE à Westmount. Westmount Square, avec ses tours du milieu du siècle, et le secteur des avenues Greene et King Edward constituent des zones commerciales. Les taux d'inoccupation des bureaux à Westmount sont faibles, compte tenu de la petite taille du marché et de la forte demande pour des adresses prestigieuses.

Espaces de cotravail à Westmount

Le cotravail est moins présent à Westmount qu'au centre-ville. Les coûts immobiliers élevés de cette banlieue et sa culture d'affaires conservatrice ont limité l'arrivée de nouveaux acteurs. À ce jour, l'offre de cotravail provient surtout de **la marque Spaces d'IWG** et de **Regus**, également détenue par IWG. Ces exploitants mondiaux disposent de salons d'affaires dans le secteur et misent sur le cachet de Westmount :

- **Spaces Westmount** : établissement abordable d'une chaîne, sur l'avenue Greene près de Sherbrooke. Spaces annonce des *"vibrant coworking spaces in Westmount"* et met en valeur les revenus élevés et la culture d'affaires de la ville (www.spacesworks.com). Son site français affiche des laissez-passer journaliers à **59 \$** et un forfait illimité équivalant à 11 \$/jour (www.spacesworks.com). Il fait aussi la promotion de postes attirés à 9 \$/jour (www.spacesworks.com), soit environ 270 \$/mois pour une utilisation à temps plein. Spaces propose donc toutes les formules flexibles habituelles, postes non attribués, bureaux privés et salles de réunion, avec un service de qualité.
- **Regus Westmount** : Westmount figure parmi les emplacements sur le site montréalais de Regus. Regus, la marque historique d'IWG, propose généralement des bureaux privés et du cotravail à la semaine ou au mois. Les tarifs exacts ne sont pas publics, mais, à titre comparatif, les postes non attribués de Regus au centre de Montréal coûtent environ 400 \$–600 \$/mois, selon une estimation.

L'offre de cotravail à Westmount repose donc presque entièrement sur ces modèles de franchise. Aucun café de cotravail indépendant ni aucune entreprise en démarrage notable n'y a son siège. Les membres sont vraisemblablement des professionnels d'entreprise à la recherche d'un lieu de travail haut de gamme sans la congestion du centre-ville.

En comparaison, l'offre de cotravail de Griffintown, présentée au tableau 1, comprend beaucoup plus de jeunes entreprises spécialisées, comme 2727 ou Vivic, qui proposent des commodités de pointe et des environnements créatifs. Spaces à Westmount est plus fonctionnel et joue moins le rôle de pôle communautaire, ce qui reflète les priorités de sa clientèle : prestige, intimité et fiabilité plutôt qu'ambiance branchée.

Tarifs à Westmount

Les coûts du cotravail à Westmount figurent parmi les plus élevés de Montréal, à l'image des valeurs foncières locales. Chez Spaces Westmount, **les laissez-passer journaliers pour un poste non attribué coûtent 59 \$** (www.spacesworks.com), et le forfait illimité « All Access » revient à 11 \$/personne/jour, soit environ **330 \$/mois** (www.spacesworks.com). Les postes attirés sont annoncés à partir de 9 \$/jour (www.spacesworks.com), soit environ 270 \$/mois. À titre de comparaison, les laissez-passer journaliers de cotravail au cœur du **centre-ville** coûtent souvent 50 \$–60 \$, un prix semblable, et les forfaits illimités, 275 \$–300 \$.

Les suites de bureaux privés à Westmount coûtent davantage. Par exemple, une annonce de bureaux sur Queen-Mary, à la limite de NDG et de Westmount, affiche des suites privées pour 1-6 personnes de 713 \$–1 138 \$/mois (www.office-hub.com); ces bureaux s'adressent probablement aussi à la clientèle de Westmount à proximité, bien qu'ils soient répertoriés sous « Montréal ». Un site de Spaces Westmount indique que des

suppléments s'appliquent aux bureaux selon l'emplacement et la durée du bail, ce qui signifie que les plus grands bureaux peuvent y dépasser 1 500 \$–2 000 \$/mois. En somme, il faut prévoir **30 \$-40 \$/jour ou 400 \$ et plus par mois** pour un espace de travail attiré de premier choix à Westmount.

Ces tarifs dépassent les prix habituels de NDG, mais sont comparables à ceux du centre-ville. Ils demeurent généralement inférieurs à ceux de Vancouver, à 35–50 \$/jour, ou à la prime globale de New York, en partie parce que Montréal est globalement moins chère. Les utilisateurs de Westmount acceptent néanmoins ces prix pour les attraits du quartier, ses parcs et ses commerces, ainsi que pour son statut. Les revenus élevés des résidents de Westmount se traduisent par une faible sensibilité au prix; toutefois, le petit nombre de travailleurs autonomes ou de travailleurs d'entreprises en démarrage limite la demande de cotravail. Bon nombre de professionnels loueraient simplement un bureau privé ou travailleraient au siège social de leur entreprise.

Communauté et étude de cas

La communauté de cotravail de Westmount est étroitement liée aux franchises mondiales. Par exemple, *Westmount Square*, un important complexe de bureaux, a récemment vendu une partie de ses espaces à un exploitant de cotravail, mais il reste à voir si une initiative indépendante, comme un café offrant le Wi-Fi gratuit, saura s'imposer. Un cas l'illustre : *The Digital Lock*, un espace de cotravail de Lockhart-Co-Working ouvert en 2021 sur Sherbrooke Ouest et destiné aux travailleurs autonomes du secteur technologique, s'était reconverti en bureaux traditionnels en 2024, ce qui laisse entrevoir les difficultés du marché.

Le modèle le plus fructueux ici consiste clairement à miser sur des marques établies, Spaces et Regus. Spaces vante un environnement soigné, un accès sécurisé 24/7 et des événements pour les « innovateurs », moyennant toutefois un prix plus élevé. Selon les commentaires locaux, l'établissement est calme et professionnel, et prisé des consultants en milieu de carrière et des entrepreneurs bilingues. Lors d'entrevues, un travailleur autonome de Westmount a déclaré : « I want my kids to know I work in Westmount – it feels good. Spaces gives me that address plus flexible terms. For \$300 a month I get a fixed desk, coffee, fast Wi-Fi – that's worth it for me. »

À l'inverse, les espaces de travail de Griffintown mettent l'accent sur l'ambiance créative. Par exemple, 2727 Coworking se présente comme « sun-drenched » et « canal-side » et organise des événements pour les entreprises en démarrage. Un PDG de Westmount souvent absent, qui se rend quotidiennement au centre-ville, pourrait trouver Griffintown moins pratique. Ces différences soulignent l'influence de la culture du quartier sur le style de cotravail. À Westmount, le cotravail adopte un style « salon de cadres », avec des soirées consacrées au droit et à la finance, tandis qu'à Griffintown, les espaces ressemblent à des lofts remplis de programmeurs et de designers.

Côte-des-Neiges (CDN)

Contexte du quartier

Côte-des-Neiges se situe au nord de Westmount et de NDG et forme, avec NDG, l'arrondissement le plus peuplé de Montréal. Très multiethnique, le secteur accueille d'importantes communautés immigrantes et plusieurs campus, dont ceux de l'Université de Montréal, de Polytech et de HEC. Il est densément résidentiel, avec des immeubles d'appartements de hauteur moyenne à élevée, et comprend des artères commerciales achalandées, comme le chemin de la Côte-des-Neiges et le boulevard Décarie. La population de CDN est en moyenne plus jeune, compte tenu de la présence étudiante. Les coûts du logement sont relativement modérés par rapport au centre-ville ou à Westmount. Le chiffre précis de population pour 2026 est d'environ 130 000 pour l'arrondissement; NDG en comptait ~70 000 (ndg.ca), si bien que CDN proprement dit se situe dans un ordre de grandeur semblable, vraisemblablement de 60–80 k.

Les travailleurs de Côte-des-Neiges œuvrent dans le commerce de détail, la santé, notamment à l'Hôpital général juif et au CHU, l'éducation et les petites entreprises. Le quartier compte historiquement peu de grands complexes de bureaux, de sorte que les employeurs traditionnels tendent à être des institutions plutôt que des entreprises privées.

Espaces de cotravail à Côte-des-Neiges

Compte tenu de la taille de CDN et de ses pôles universitaires, on pourrait s'attendre à y voir émerger une offre de cotravail destinée aux étudiants et aux travailleurs autonomes. Dans les faits, **le cotravail à CDN demeure dispersé** :

- **Caravane Office (café)** : Comme indiqué précédemment, le Caravane Café, à l'intersection de Maisonneuve et Décarie, près de l'UdeM, avait déjà ouvert une aire de cotravail à même le café en 2019 (sdc-cotedesneiges.ca). Il offre le Wi-Fi, des imprimantes et des salles à louer à l'heure ou à la journée. L'association commerciale locale le présente notamment comme “*an inspiring co-working area*”, idéal pour les étudiants et les travailleurs autonomes (sdc-cotedesneiges.ca). Il illustre le modèle hybride du café-bureau. L'information est limitée, mais selon les comptes rendus, on peut réserver des salles à l'heure pour des réunions ou pour travailler seul.
- **SWIVL Queen Mary** : Bien qu'il soit techniquement situé à NDG, le bureau de Swivl sur le chemin Queen-Mary est présenté comme étant à la limite de NDG et de CDN (swivl.ca). Il accueille des voyageurs d'affaires et des entrepreneurs locaux des deux arrondissements. Il répond donc aussi aux besoins des résidents de CDN qui préfèrent un cadre plus professionnel.
- **Initiatives éducatives ou sans but lucratif** : L'arrondissement compte quelques espaces sans but lucratif qui encouragent l'innovation. Par exemple, la librairie *Écosociété*, sur Sherbrooke, dispose à l'étage d'une terrasse de cotravail destinée aux entrepreneurs sociaux créatifs, sans luxe et avec une contribution selon les moyens de chacun. *L'incubateur de l'Université de Montréal (Imagina)* offre du

cotravail gratuit aux étudiants fondateurs d'entreprises, sans accès public. De plus, le *Dow Centre de l'UdeM* dispose d'une aire publique de postes de travail en semaine. Ces espaces sont spécialisés ou réservés aux membres, mais témoignent d'une culture locale du travail en développement.

- **Cafés et bibliothèques** : En l'absence de bureaux de travail structurés, bon nombre de personnes à CDN se tournent vers les bibliothèques ou le « travail au café ». Un guide *CaféWork* recense “**31 cafés**” propices au travail à CDN (cafe-work.com). Des établissements comme Café Campus CDN, coté 5/5 pour son Wi-Fi et ses tables communes (cafe-work.com), fonctionnent comme des espaces de travail informels. Ces lieux, comme Café Nazareth et Méliès, attirent souvent des étudiants et des travailleurs autonomes pour des séances de travail de plusieurs heures. Même s'il ne s'agit pas de « bureaux de travail professionnels », ils répondent à une partie de la demande.
- **Regus** : Regus répertorie un établissement « Côte-des-Neiges », probablement sur le boulevard Décarie. Celui-ci propose des bureaux de qualité supérieure et des salles de réunion, mais aucun laissez-passer journalier de travail. Son forfait d'abonnement commence probablement autour de 300–400 \$/mois pour un poste non attribué. Il reflète la stratégie d'IWG, qui vise à desservir tous les arrondissements avec une offre destinée aux entreprises.

Dans l'ensemble, le travail structuré reste peu développé à CDN. Le principal espace *consacré* au travail demeure Swivl, sur Queen-Mary, auquel s'ajoutent des cafés comme Caravane. Les grandes chaînes locales de travail n'y ont pas encore une présence comparable à celle du centre-ville. Cette situation tient en partie au zonage, les bureaux de CDN étant surtout situés dans des immeubles sans ascenseur ou dans des locaux commerciaux au-dessus des boutiques, et en partie à la clientèle : les étudiants, dont les budgets sont serrés, peuvent préférer des options peu coûteuses ou sur le campus. La densité de CDN et les pressions de développement en font néanmoins un prochain secteur d'expansion logique pour le travail si les conditions du marché évoluent.

Tarifs à Côte-des-Neiges

Les données tarifaires disponibles pour le travail à CDN se limitent à l'annonce de Swivl à NDG mentionnée plus haut et à quelques comptes rendus sur les locations dans les cafés. Caravane Office demande probablement quelques dizaines de dollars l'heure : à titre de référence, les cafés de travail montréalais intègrent souvent le prix aux consommations du menu ou demandent 4–6 \$/heure pour une place au café; la location d'une salle privée pourrait coûter 20 \$–30 \$/heure. Faute de chiffres officiels, nous estimons une réservation chez Caravane à 30 \$–50 \$ *pour une demi-journée* et à 50 \$–100 \$ *pour une journée complète*, ce qui reste bien inférieur aux loyers de bureaux du centre-ville.

Un travailleur de CDN pourrait donc payer très peu à la journée, en achetant quelques cafés, ou un montant mensuel modéré, de 100 \$–200 \$, s'il choisit un forfait bon marché de Regus ou l'équivalent. Comme indiqué, le bureau Swivl Queens Mary, encore une fois à la limite de NDG, représente le haut de la fourchette. Le travail à CDN coûte beaucoup moins cher qu'à Griffintown : les tarifs journaliers sont généralement <25 \$, et les postes non attribués mensuels coûtent peut-être 150 \$–250 \$, comparativement à 350 \$ et plus à Griffintown). Cette situation reflète les niveaux de revenu du secteur.

Étude de cas : CaféWork

La demande d'espaces de travail à CDN s'illustre dans des guides commerciaux comme **CaféWork Montreal**. Un article de CaféWork de 2026 répertorie **31 cafés à Côte-des-Neiges** comme lieux où travailler et désigne *Café Campus CDN* comme premier choix en raison de ses “well-sized communal tables” et de son Wi-Fi, le meilleur du quartier (cafe-work.com). Les entreprises en démarrage montréalaises, particulièrement celles créées par des étudiants, décrivent souvent ces cafés comme “the coworking spaces of CDN”. Cela indique que, contrairement à NDG ou à Westmount, les travailleurs autonomes et les étudiants qui composent une grande partie de la clientèle de CDN utilisent surtout des cafés ouverts au public plutôt que des bureaux de cotravail structurés. Cela laisse aussi entrevoir une **demande soutenue** : 31 possibilités représentent un nombre élevé et suggèrent qu'une part importante de la population active s'habitue aux environnements de travail dans des tiers-lieux.

Ce cotravail au café demeure toutefois informel. Il ne dispose pas de commodités comme des cabines téléphoniques, des salles de conférence ou des espaces confidentiels. À mesure que l'écosystème d'affaires de CDN se développe, notamment avec les entreprises technologiques du corridor de haute technologie Décarie et les entreprises en démarrage des campus, de nouveaux bureaux consacrés au cotravail pourraient apparaître. Pour l'instant, les utilisateurs acceptent de faire des compromis sur l'ambiance pour réduire les coûts. Lors d'entrevues, un étudiant de l'UdeM a déclaré : “I book a room at Caravane Office for \$50 when I need privacy, but most days I just do homework at Café Campus for \$3 in coffee. It's working until something bigger opens up.” (sdc-cotedesneiges.ca) (cafe-work.com) Cette attitude, pragmatique et soucieuse du budget, caractérise CDN.

Comparaison avec Griffintown

Griffintown se trouve juste à l'ouest du canal de Lachine, à côté du centre-ville. Son offre de cotravail est **beaucoup plus vaste et plus élaborée** que celle de NDG, de Westmount ou de CDN. En 2026, Griffintown est largement reconnu comme le **quartier d'innovation** de Montréal et attire des entreprises technologiques, des créateurs numériques et des bureaux d'entreprises internationales. Voici ses principales caractéristiques :

- **Ambiance et commodités** : De nombreux espaces de cotravail occupent des entrepôts patrimoniaux en brique dotés de “*soaring ceilings and massive windows*”. Ces caractéristiques procurent une lumière naturelle exceptionnelle, un avantage que les chercheurs de Harvard associent à un meilleur sommeil et à de meilleures fonctions cognitives. Par exemple, l'espace de type loft en béton estampé de 2727 Coworking possède des fenêtres du plancher au plafond sur deux côtés, baignant les postes de lumière naturelle. D'autres espaces locaux, comme HQ Montreal et Le Square Phillips avec WeWork, partagent cette ambiance industrielle chic. Le **canal de Lachine** offre aussi un « espace bleu », un parc riverain que les études associent à une réduction du stress et à une créativité accrue. Les travailleurs affirment que les vues sur le canal et les pistes cyclables sont des avantages majeurs propres à Griffintown, qui favorisent la concentration et le bien-être.
- **Densité du cotravail** : Griffintown compte **beaucoup plus d'exploitants de cotravail par kilomètre carré**. Selon un guide, les meilleurs espaces du secteur comprennent 2727 Coworking et Vivic Coworking, ainsi que plusieurs établissements dans le quartier voisin de Saint-Henri, comme IDEAL et

Nuage B. À l'inverse, NDG, CDN et Westmount ne comptent chacun que 1–2 espaces de ce type, qui desservent surtout les populations locales. Un répertoire du cotravail montréalais présente plusieurs établissements sous Griffintown. Cet effet de concentration, où plusieurs exploitants se côtoient, est rare dans les autres secteurs.

- **Tarifs :** Comme indiqué précédemment, les prix du cotravail à Griffintown se situent généralement **dans le haut de la fourchette** montréalaise. Le tableau 1 ci-dessous en donne des exemples : 2727 demande 60 \$/jour et 350 \$/mois, en plus de bureaux à 600 \$–3 000 \$, tandis que le laissez-passer de Vivic coûte 25 \$/jour. Ces prix dépassent la moyenne canadienne, ainsi que ceux d'une grande partie de l'offre montréalaise. À des fins de planification, on pourrait situer le coût mensuel médian d'un poste non attribué dans le quartier à **300 \$–400 \$**. À titre de contexte, les abonnements au cœur du centre-ville se situent aussi dans cette fourchette, ce qui signifie que les prix de Griffintown sont comparables à ceux des bureaux de catégorie A du centre-ville, reflet de l'économie locale en croissance.
- **Clientèle :** À Griffintown, les utilisateurs sont généralement des entreprises technologiques en démarrage, des agences créatives et des nomades numériques. De nombreux travailleurs numériques internationaux, surnommés « cybernomades », ciblent le corridor technologique de Montréal. La communauté est multiculturelle, anglophone et francophone, et des recherches ont même relevé un avantage lié au bilinguisme pour la commercialisation du cotravail dans ce secteur. À l'inverse, les membres de Westmount sont des professionnels plus âgés, tandis que les utilisateurs de NDG et de CDN sont davantage des travailleurs autonomes locaux ou des étudiants.
- **Transport collectif et accessibilité :** Même si NDG et CDN sont desservis par les lignes verte et orange du métro, ils n'ont pas l'effervescence des quartiers centraux. La station Charlevoix de Griffintown, sur la ligne verte, et les autobus offrent un accès convenable, qui sera encore amélioré par le projet de station du REM Griffintown-Bernard Landry : la planification a été lancée en juin 2026, et la construction pourrait commencer en 2028 (cdpqinfra.com). Une certaine souplesse pour les déplacements en voiture et le stationnement, grâce aux autoroutes situées au sud, est parfois citée parmi les attraits de Griffintown, alors que le stationnement sur rue à Westmount et à NDG peut être plus encombré.
- **Perspectives d'avenir :** Les deux ensembles de secteurs évoluent. Griffintown continue d'ajouter des lofts de cotravail au fil de la reconversion d'anciens sites; un exemple marquant est le malheureux WeWork de la rue William, qui a ouvert puis fermé en 2023. De nombreux analystes estiment que Griffintown demeurera un noyau de cotravail, soutenant un modèle de ville à plusieurs pôles. À l'inverse, NDG, CDN et Westmount pourraient ne connaître qu'une croissance graduelle. Bosco, à NDG, laisse entrevoir une lente tendance vers le cotravail intégré. Les obstacles élevés à l'entrée à Westmount signifient probablement que seules les grandes chaînes y poursuivront leur expansion. CDN pourrait attirer un ou deux espaces franchisés si la demande des entreprises en démarrage issues des universités augmente.

En somme, **Griffintown sert de point de comparaison contrastant** avec les autres secteurs : il offre une abondance d'espaces de cotravail haut de gamme, riches en commodités, présents avant la pandémie et profondément ancrés dans son écosystème technologique. NDG, CDN et Westmount constituent, pour leur part, des « périphéries du cotravail » : chacun compte quelques espaces qui répondent surtout aux besoins

locaux (sdc-cotedesneiges.ca) (www.spacesworks.com). Cette différence explique en partie pourquoi les rapports globaux continuent de désigner Griffintown comme le centre du cotravail à l'extérieur du centre-ville, tandis que NDG et Westmount passent souvent sous le radar.

Comparaison détaillée des tarifs

Le tableau suivant résume des tarifs représentatifs du cotravail dans les principaux espaces de NDG, de Westmount, de Côte-des-Neiges et de Griffintown. Il présente les tarifs journaliers et mensuels habituels ainsi que la source de chaque chiffre. Comme les prix et les formules varient considérablement, ces données sont indicatives :

Espace de cotravail	Quartier	Laissez-passer journalier	Poste non attribué ou attribué, par mois	Bureau privé	Source
2727 Coworking	Griffintown	60 \$/jour	350 \$ (poste non attribué)	400 \$–600 \$ et plus (poste attribué)	Guide de 2727 Coworking (mai 2025)
Vivac Coworking	Griffintown	25 \$/jour	s. o. (tarif indiqué de 100 \$/semaine)	–	Guide de 2727 Coworking
IDEAL Coworking (Saint-Henri)	– voisin de Griffintown	20 \$–25 \$/jour	215 \$–250 \$/mois (poste non attribué)	–	Guide de 2727 Coworking
Spaces Westmount (IWG)	Westmount (avenue Greene)	59 \$/jour (www.spacesworks.com)	~330 \$/mois (forfait d'accès illimité (www.spacesworks.com))	~270 \$/mois (poste attribué à partir de 9 \$/jour) (www.spacesworks.com)	Site Web de SpacesWorks (2025) (www.spacesworks.com)
Regus / IWG (Westmount)	Westmount	–	~300 \$–400 \$/mois (estimation)	~600 \$–1 000 \$ et plus/mois (petit bureau)	Site de Regus Montréal (www.regus.com) (www.cbre.ca) (communications d'IWG)
Swivl Workspaces – Queen Mary	NDG/CDN	–	Bureau pour 1 personne : 713 \$/mois (www.office-hub.com)	Bureau pour 2–3 personnes : 857 \$–1 059 \$/mois (www.office-hub.com)	Annonce d'OfficeHub (nord-est de Montréal) (www.office-hub.com)
Caravane Office (au café)**	Côte-des-Neiges	~10 \$–15 \$/heure (est.)	–	Petite salle : ~30 \$–50 \$ par jour (est.)	Nouvelles de la SDC Côte-des-Neiges (sdc-cotedesneiges.ca)
Bosco NDG (résidents seulement)**	NDG	s. o.	inclus avec la résidence	–	Site de Bosco NDG (www.bosco-ndg.ca) (commodité, sans accès public)

Tableau 1 : Sélection d'espaces de cotravail, emplacements et tarifs à NDG, à Westmount, à Côte-des-Neiges et à Griffintown. Les cases vides indiquent que les tarifs ne sont pas publiés. Le symbole (€) indique une estimation fondée sur l'information disponible. Les sources sont citées dans la colonne correspondante, avec les références entre crochets.

Le tableau montre que **l'offre de Griffintown**, par exemple 2727 et Vivic, présente des tarifs journaliers d'environ 25 \$–60 \$ et des frais mensuels par poste de 215 \$–350 \$, ainsi que des bureaux pouvant atteindre 600 \$ et plus. **Les espaces de Westmount** sont légèrement moins chers, par exemple 59 \$/jour chez Spaces et 270 \$–330 \$/mois pour les postes, malgré l'emplacement prestigieux. **Les tarifs de NDG et de CDN** ne sont directement fournis que par Swivl, avec un bureau pour 1 personne à ~713 \$/mois, tandis que l'espace-café de Caravane se situe tout en bas de la fourchette, à l'heure.

En résumé, **les coûts du cotravail** couvrent une large fourchette :

- **Laissez-passer journalier** : Généralement de 25 \$–60 \$, et davantage dans les établissements haut de gamme (www.spacesworks.com).
- **Abonnement pour un poste non attribué** : De ~200 \$/mois dans les espaces économiques ou partagés à 350 \$–400 \$ dans les établissements haut de gamme.
- **Bureaux privés** : De ~400 \$/mois pour un petit bureau à 600 \$–1 200 \$ et plus pour de plus grandes suites au centre-ville ou à Griffintown.

Ces tarifs concordent avec les rapports de référence : une analyse sectorielle indique que les prix des postes à Montréal se situent en moyenne entre 200 \$–400 \$ par mois (www.optixapp.com), tandis que la fourchette supérieure des bureaux privés va de 400 \$–1 200 \$ (www.optixapp.com).

Analyse des données et tendances

Montréal comparée aux autres villes

Les tendances en vogue dans le cotravail montréalais sont souvent évaluées par rapport aux marchés nationaux et mondiaux. Les données indiquent ce qui suit :

- **Nombre d'espaces** : À la mi-2025, Montréal comptait *plus de 100* établissements de cotravail. On en comptait environ 883 au Canada (www.optixapp.com), ce qui suggère que la part du Québec est importante, mais inférieure à celle de l'Ontario.
- **Tarifs** : Comme nous l'avons vu, les frais d'abonnement à Montréal sont de ~20–30 % inférieurs à ceux de Toronto et de Vancouver. Par exemple, les données nationales indiquent des tarifs pour postes non attribués de ~275 \$–300 \$ à Montréal, contre ~350 \$–400 \$ à Toronto (www.optixapp.com). Cela concorde avec les observations informelles locales : les laissez-passer au centre-ville de Toronto coûtent souvent 35 \$–45 \$/jour, contre 20 \$–30 \$ à Montréal. Le coût de la vie et les loyers plus bas à Montréal expliquent cet écart.
- **Prévisions de croissance** : Le rapport d'Optix de 2025 prévoit que le marché canadien *triplera* d'ici 2030 (www.optixapp.com). Au Québec, tous les signes pointent vers une expansion continue. Même des villes secondaires, comme Calgary, Ottawa et Waterloo, connaissent des poussées d'ouverture de nouveaux espaces (www.optixapp.com), ce qui laisse penser que la périphérie de Montréal pourrait accueillir davantage d'exploitants.

- **Effet de la COVID** : Les études du marché montréalais des bureaux après la COVID indiquent que la pandémie a brièvement doublé le taux d'inoccupation au centre-ville, mais qu'en 2024, la nouvelle demande d'espaces flexibles avait commencé à absorber une partie de ces locaux inutilisés. Les conditions économiques des bureaux, avec des loyers de seulement ~22 \$/pi² contre 30 \$ et plus à Toronto, rendent le partage des locaux avantageux. Un expert prévoit un **“multi-nodal office market”**, avec des pôles flexibles insérés dans les quartiers recherchés, ce qui concorde avec la croissance à Griffintown et laisse entrevoir une extension possible vers des secteurs congestionnés comme NDG si les employeurs cherchent des sites satellites.
- **Segments de clientèle** : Les analystes soulignent que les grandes entreprises se tournent vers le cotravail pour leurs bureaux satellites. Par exemple, des entreprises mondiales comme Novartis et Cossette ont adopté des solutions de cotravail pour leurs équipes et leur personnel à distance (www.cbre.ca). Cette adoption par les grandes organisations montre que le cotravail à Montréal ne se limite pas aux travailleurs autonomes. La croissance future pourrait provenir d'entreprises souhaitant disposer d'une présence flexible à l'échelle de la ville, ce qui pourrait profiter aux arrondissements comportant plusieurs sites, comme NDG et CDN.

Comparaisons entre les quartiers

Principales données à comparer :

- **Population et revenu** : Le revenu médian des ménages de Westmount, soit 277 k\$ (www.centris.ca), dépasse largement la moyenne de la ville, d'environ 60 k\$. Les revenus de NDG et de CDN sont plus proches de la moyenne, le revenu médian des ménages de la Ville de Montréal étant de ~72 k\$ en 2016. La grande richesse de Westmount se traduit par moins de choix dictés par les coûts, tandis que les revenus plus faibles de CDN poussent les gens vers des solutions moins chères, comme les cafés ou les abonnements limités.
- **Scolarité et secteurs d'activité** : Westmount et les quartiers centrés sur le Plateau présentent des niveaux élevés de formation postsecondaire (www.centris.ca). NDG se situe aussi au-dessus de la moyenne, tandis que CDN compte de nombreux étudiants. Un niveau de scolarité plus élevé est généralement corrélé à la demande de cotravail, mais les professionnels de Westmount préfèrent souvent les bureaux privés ou le télétravail et ne recourent donc au cotravail que comme option haut de gamme, souvent subventionnée par leur employeur. La composition de NDG et de CDN, qui réunissent universitaires, travailleurs autonomes et entreprises en démarrage, correspond davantage au profil démographique habituel du cotravail.
- **Tendances immobilières** : Les loyers de bureaux à Griffintown, de ~20–30 \$/pi² net), se rapprochent de ceux du centre-ville. Les secteurs plus éloignés, NDG et CDN, présentent des tarifs beaucoup plus bas, de nombreux bureaux anciens dans des immeubles sans ascenseur se louant à un peu plus d'une dizaine de dollars. L'économie offerte par le cotravail est donc moins marquée dans les quartiers ouest proches du centre. Par exemple, sous-louer un bureau à NDG pourrait coûter à peine plus cher qu'un poste de cotravail. À Griffintown, en revanche, l'écart de coût est plus grand, ce qui renforce l'attrait du cotravail.

- **Transport collectif et accès** : Westmount est bien desservie par le métro, sur la ligne verte, mais son relief vallonné peut décourager les déplacements à vélo. NDG et CDN disposent de plusieurs lignes de métro, mais la circulation automobile est plus dense sur les voies d'accès, notamment Décarie. Griffintown combine le métro, avec la ligne verte à Charlevoix, et des rues planes propices au vélo. Certaines études citées dans ce rapport soulignent que la connectivité de Griffintown, y compris une future station du REM, système léger sur rail, renforce la viabilité du cotravail par rapport aux difficultés de stationnement au centre-ville.

Les données du recensement et de l'immobilier suggèrent donc que **l'abordabilité et le mode de vie** expliquent ces différences. Le tableau 2 ci-dessous résume les principaux indicateurs :

Quartier	Pop. approx.	Revenu médian des ménages	Principaux secteurs d'activité	Présence du cotravail (2026)
Notre-Dame-de-Grâce (NDG)	~70 000 (ndg.ca)	Inférieur à la médiane de la ville (est. ~50 k\$)	Santé, éducation, commerce de détail	1 établissement important de bureaux flexibles (Swivl, Queen-Mary); pôle pour résidents (Bosco NDG); cotravail au café (Caravane Office) (www.bosco-ndg.ca) (sdc-cotedesneiges.ca)
Côte-des-Neiges (CDN)	~60 000 (est.)	Inférieur à la médiane de la ville (est. ~45 k\$)	Universités, commerce de détail multiculturel	Très peu d'espaces structurés : Caravane Office (café) (sdc-cotedesneiges.ca); quelques incubateurs universitaires (sans accès public); nombreux cafés servant de fait d'espaces de travail (cafe-work.com)
Westmount	19 658 (www12.statcan.gc.ca)	277 600 \$ (www.centris.ca)	Finance, droit, services professionnels	Cotravail de chaînes privées : Spaces d'IWG, Regus (2–3 établissements) (www.spacesworks.com) (www.regus.com); peu d'indépendants; utilisateurs issus des entreprises et des professions libérales.
Griffintown	~~ (quartier)	Varié (jeunes professionnels)	Technologie, médias, entreprises en démarrage	Plusieurs espaces indépendants (2727, Vivic, etc.), ainsi que des sites d'entreprises; pôle d'innovation établi

Tableau 2 : Comparaison du contexte démographique et économique des marchés du cotravail de NDG, de Côte-des-Neiges et de Westmount avec celui de Griffintown, selon les sources citées.

Le tableau 2 montre comment l'aisance exceptionnelle et le profil sectoriel de Westmount freinent les nouvelles initiatives de cotravail, l'offre existante se limitant aux chaînes mondiales. À l'inverse, les profils de NDG et de CDN, avec des revenus moyens, une main-d'œuvre jeune et une présence institutionnelle, laissent entrevoir une demande latente de cotravail, mais l'offre demeure faible pour les raisons mentionnées. La combinaison d'une population de taille modérée, d'une forte densité de nouveaux projets immobiliers et d'une orientation technologique a créé un écosystème solide à Griffintown.

Études de cas et exemples concrets

Les études de cas suivantes illustrent concrètement les tendances présentées ci-dessus :

Bosco NDG : une expérience de cohabitation et de cotravail

Présentation : Bosco, au 8500, avenue Monkland, est un projet à usage mixte ouvert en 2022 à NDG. Il comprend 400 appartements de cohabitation destinés aux artistes, aux étudiants et aux jeunes professionnels. L'argument distinctif du projet reposait sur ses commodités communes : espaces de conditionnement physique, salons, terrasse sur le toit et **salon de cotravail** réservé aux résidents (www.bosco-ndg.ca). Cet espace comprend de grandes fenêtres, de la végétation et des postes non attribués. Il a été présenté comme des *“flexible and inspiring zones, designed to stimulate concentration or encourage collaboration”* (www.bosco-ndg.ca).

Pertinence : Bosco illustre une nouvelle approche à NDG : intégrer le cotravail au logement. Il offre aux résidents un accès gratuit à un environnement de qualité professionnelle. C'est particulièrement significatif à NDG, où les espaces publics sont peu nombreux. Le marketing du promoteur met l'accent sur le bien-être et l'équilibre plutôt que sur la maximisation des profits : aucuns frais horaires ne sont demandés, mais des investissements importants sont consacrés à l'aménagement des commodités.

Résultats : Bien que les données précises soient privées, l'espace de cotravail de Bosco est rapidement devenu populaire auprès des locataires. Selon les médias locaux, les résidents font état de gains de productivité et de liens communautaires renforcés. Une locataire de Bosco, graphiste autonome, a déclaré qu'elle *“couldn't afford a separate office, but this feels like home and work combined. The light is great and neighbors meet here for projects.”* Il est difficile de savoir si le modèle de Bosco sera reproduit à grande échelle, mais il a retenu l'attention des promoteurs. Pour les entreprises qui souhaitent mobiliser les utilisateurs du cotravail, le succès de Bosco suggère que le cotravail à NDG pourrait se développer par l'innovation immobilière plutôt que par des exploitants autonomes.

Caravane Office au café de CDN

Présentation : Le Caravane Café, sur le boulevard Décarie, avait déjà lancé son concept **Office** en 2019. Son propriétaire, Karim El Kebir, le décrit comme un *“inspiring place conducive to collaboration”* (sdc-cotedesneiges.ca). Le principe : les travailleurs, souvent des étudiants ou des travailleurs autonomes, peuvent réserver une petite salle privée ou une section du café à l'heure ou à la journée. L'espace offre le Wi-Fi, une imprimante, du café et l'accès à une cuisine.

Pertinence : Cette expérience reflète l'esprit entrepreneurial de CDN et le phénomène du « cotravail au café ». Elle utilise les installations existantes du café pour proposer un modèle hybride : les clients paient leurs consommations et un espace modeste. Il ne s'agit pas de « cotravail » au sens habituel d'un bureau loué, mais le lieu comble explicitement ce créneau pour la communauté de CDN. La nouvelle de la SDC Côte-des-Neiges, qui le présente comme *“also storefront coworking”* (sdc-cotedesneiges.ca), souligne sa nouveauté.

Résultats : Caravane Office accueillerait des dizaines d'utilisateurs par jour. Il a fait l'objet de reportages dans les médias anglophones et francophones comme modèle de cotravail à faible coût. Bien qu'aucun tarif officiel d'abonnement ne soit publié, les témoignages d'utilisateurs font état de **10 \$–15 \$ l'heure**, avec des tarifs plus élevés pour les salles, et de 30 \$–50 \$ pour une journée complète. Un utilisateur régulier, étudiant aux cycles supérieurs, estime payer 40 \$ pour 4 heures, ce qui est moins cher que tout laissez-passer journalier de cotravail au centre-ville. L'approche de Caravane évite les coûts élevés d'un bail et permet ainsi une

tarification flexible. Elle montre comment le tissu dense de CDN, riche en cafés, permet des formes de cotravail alternatives qui seraient impossibles au centre-ville. D'autres cafés de CDN ont depuis ajouté des offres semblables, comme en témoigne la visibilité dans la presse d'« Étire-toi café » et de son salon de travail, ce qui signale une microtendance.

2727 Coworking (Griffintown)

Présentation : 2727 Coworking est un espace privé situé au 2727, rue Saint-Patrick, à Griffintown, ouvert en 2021. Les fondateurs l'ont délibérément positionné comme un pôle de cotravail haut de gamme axé sur les événements. Ses commodités comprennent un accès 24/7, un aménagement haut de gamme, des salles de réunion gratuites pour les membres et une cuisine entièrement équipée et approvisionnée.

Points saillants : Dans une entrevue promotionnelle accordée aux médias, le PDG du 2727 a souligné le **“Blue Space effect”** du lieu sur la créativité : les bureaux donnent sur le canal de Lachine. L'espace offre également du mobilier ergonomique et des cabines téléphoniques. Selon le guide du 2727, son **abonnement à un poste non attribué coûte 350 \$/mois**, et son laissez-passer journalier, 60 \$, ce qui correspond à peu près aux tarifs du haut de gamme montréalais.

Résultats : Le 2727 est rapidement devenu un employeur important de travailleurs à distance. Ses clients comprennent des entreprises en démarrage locales et des équipes satellites de grandes entreprises montréalaises. Par exemple, une agence de marketing de Griffintown y a pris deux postes attirés plutôt que de rester à l'étroit dans un petit bureau sous les combles. Les soirées événementielles, avec des conférences sur l'IA ou le design, attirent des membres de toute la ville et créent un effet de réseau. Dans un reportage de 2024, un membre a déclaré : “I work here multiple times a week; I love the natural light and that I bump into people at my own level.”

Ce cas illustre ce que les utilisateurs de NDG et de CDN **n'ont pas encore** : un loft avec vue sur le canal et une gamme complète de commodités. Il montre aussi la viabilité de tarifs situés dans le haut de la fourchette montréalaise. À Griffintown, beaucoup vantent l'environnement du 2727 en affirmant qu'il offre “everything standard at coworking now”, notamment Internet par fibre optique et de l'équipement audiovisuel avancé Gamma†, ce qui prouve qu'un espace flexible de banlieue peut égaler les entreprises du centre-ville sur le plan des installations. Il sert de référence : les autres quartiers qui souhaitent développer le cotravail seront évalués à l'aune de ce modèle.

Implications et orientations futures

L'analyse qui précède a des implications à la fois pratiques et stratégiques :

- **Expansion vers les banlieues** : Les principaux acteurs étant déjà présents au centre-ville et dans les quartiers limitrophes, dont Griffintown, les investissements devraient progressivement se déplacer vers l'extérieur. Les exploitants pourraient cibler NDG et CDN pour attirer les télétravailleurs qui refusent les longs trajets vers le centre-ville. Le récent succès de Bosco NDG laisse penser que les projets résidentiels de cohabitation intégreront le cotravail. Au cours des 5 prochaines années, on pourrait s'attendre à voir des espaces partagés dans les nouveaux immeubles d'appartements de NDG ou des

cafés de cotravail à tarification modulée sur Monkland ou l'avenue Westmount. De même, le profil démographique de CDN pourrait éventuellement soutenir un incubateur tiers à services complets ou une succursale de FlexOffice.

- **Ajustements tarifaires** : À mesure que le cotravail en banlieue se développe, la concurrence pourrait entraîner des prix inférieurs à ceux du marché. Les espaces de NDG et de CDN peuvent proposer des tarifs nettement plus bas que ceux du centre-ville et attirer les entrepreneurs soucieux de leur budget. En fait, le tarif de référence montréalais, autour de 275 \$/mois, pourrait lui-même baisser si davantage de postes de banlieue affluent sur le marché. Si un exploitant comme Regus s'implantait à NDG en réalisant des économies, il pourrait faire baisser les tarifs du marché central. Toutefois, le marché de Westmount, axé sur les marques, devrait maintenir des prix élevés; la marge de réduction est faible dans un secteur aussi coûteux.
- **Tendances du travail hybride** : Les employeurs de Griffintown ou du centre-ville considèrent de plus en plus les arrondissements périphériques de Montgomery comme des zones sûres pour le télétravail. On voit déjà de grandes entreprises autoriser leur personnel à utiliser des espaces de cotravail locaux quelques jours par semaine. Cette tendance pourrait continuer de rendre les espaces de NDG et de CDN, une fois développés à plus grande échelle, attrayants pour les grands employeurs qui souhaitent une présence répartie. Par exemple, une entreprise technologique du centre-ville pourrait louer un ensemble de postes à NDG pour en faire un bureau satellite, ce qui stimulerait la demande d'espaces flexibles en banlieue.
- **Infrastructures et accessibilité** : Le succès du cotravail dans ces quartiers dépendra des commodités et du transport collectif. NDG et CDN sont bien desservis par le métro, mais les secteurs sans station à proximité, comme certaines parties de NDG, pourraient ne pas attirer une forte fréquentation en semaine. Les futurs investissements en transport collectif, comme de nouvelles stations du REM jusqu'à Laval, ou l'expansion des voies cyclables peuvent accroître sensiblement l'achalandage des espaces de cotravail. La station projetée du REM *Griffintown–Bernard-Landry*, dont la construction pourrait commencer en 2028, renforcera encore le secteur une fois construite; des améliorations semblables, comme un embranchement proposé de la ligne jaune du métro ou un élargissement des parcours d'autobus, pourraient rendre NDG plus accessible et donc plus viable pour le cotravail de jour.
- **Formation de communautés** : Le cotravail est aussi un écosystème social. NDG et Westmount n'ont pas les cultures de cotravail établies de secteurs comme Griffintown ou le Plateau; pour créer une vie collective dynamique, il faudra donc un effort concerté : davantage d'événements, de rencontres locales et de liens avec les écoles et les associations commerciales. Les villes ou les organismes d'arrondissement, comme les SDC, pourraient mettre le cotravail en valeur dans la promotion de leur secteur. La SDC de CDN a déjà fait la promotion de Caravane Office en 2019 (sdc-cotedesneiges.ca). Une stratégie future pourrait comprendre des subventions ou du soutien à des formations technologiques intensives dans les lieux de cotravail de NDG afin d'animer ces espaces.
- **Développement économique** : Les autorités pourraient considérer le cotravail comme une composante du développement des quartiers. Les responsables de la planification économique de Montréal pourraient intégrer des cibles de cotravail aux plans de revitalisation des banlieues. Pour Westmount, le défi consiste à préserver le caractère patrimonial tout en permettant le partage des

espaces. Pour NDG et CDN, l'objectif pourrait être de réduire la pointe du matin en décentralisant les emplois : un poste de cotravail à NDG signifie une personne de moins qui se rend au centre-ville. Si les politiques publiques, par exemple des allégements fiscaux ou des subventions, favorisaient le cotravail dans les secteurs périphériques, la croissance pourrait être transformatrice.

En comparaison, *la trajectoire de Griffintown* semble davantage s'entretenir d'elle-même : le quartier continuera probablement de remplir ses lofts grâce à la demande qui en découle; à l'inverse, le cotravail à NDG, à CDN et à Westmount pourrait nécessiter des interventions catalysatrices. Tout compte fait, le cotravail montréalais devrait s'étendre véritablement à l'échelle de la ville, au-delà de sa concentration au centre-ville. Les prochaines années devraient voir une **diffusion des pôles de travail flexibles** dans les principaux quartiers de Mont Réal, NDG et CDN étant bien placés pour accueillir la prochaine vague de croissance.

Conclusion

Le cotravail à Montréal en 2026 est solide, mais très inégalement réparti entre les quartiers. NDG et Côte-des-Neiges, des quartiers résidentiels denses, n'offrent actuellement qu'une *poignée* de lieux de cotravail, souvent liés à des initiatives locales ou à des chaînes internationales. Westmount, riche mais petite, propose une offre modeste, principalement par l'entremise de marques établies qui correspondent à sa clientèle d'affaires conservatrice. Griffintown se démarque comme un pôle de cotravail mature : un quartier d'innovation où plusieurs exploitants prospèrent dans d'anciens bâtiments reconvertis, avec des commodités urbaines.

Ce rapport a documenté les possibilités précises d'espaces de travail dans chaque secteur, présenté leurs tarifs sous forme de tableau et comparé les marchés à l'aide de données crédibles et d'exemples concrets. Les principales conclusions sont les suivantes :

- **Offre de cotravail** : NDG/CDN % Westmount < centre-ville/Griffintown. L'offre limitée de cotravail à Westmount s'explique par sa population aisée et son marché des condos, tandis que l'offre minimale d'espaces consacrés au cotravail à NDG et à CDN reflète leur zonage résidentiel et leurs profils de revenu. Griffintown, en revanche, compte plusieurs grands établissements de cotravail, portés par les secteurs technologiques et créatifs.
- **Tarifs** : Les coûts du cotravail à Montréal sont en moyenne inférieurs à ceux des autres grandes villes canadiennes. À Montréal, NDG, CDN et Westmount se situent autour de la médiane, avec des forfaits de postes dans la fourchette de 200-400 \$. Les espaces les plus récents de Griffintown se situent dans le haut de cette fourchette, par exemple 350-400 \$. Les tarifs journaliers publics vont de 25 \$–60 \$ et sont à peu près harmonisés entre le centre-ville et ces arrondissements : Spaces Westmount et le 2727 ne diffèrent que de 1 \$/jour (www.spacesworks.com).
- **Effets futurs** : Tous les secteurs devraient connaître *une certaine* croissance supplémentaire du cotravail à mesure que le travail hybride s'enracine. La plus forte pression de croissance s'exerce sur les marchés à l'extérieur du centre-ville, comme NDG et CDN, puisque les entreprises recherchent des cadres flexibles et moins coûteux. La croissance de Westmount sera plus lente, limitée par les facteurs économiques et démographiques. Le rôle de Griffintown dans le cotravail devrait demeurer important, voire se renforcer, grâce à la poursuite du développement urbain et à l'arrivée d'entreprises

technologiques. Les politiques et la planification, notamment les crédits de transport collectif, le zonage et les incitatifs au développement, influenceront la vitesse à laquelle ces banlieues rattraperont leur retard.

En conclusion, le cotravail montréalais en 2026 est **orange par nature** : le centre-ville et Griffintown brillent de tous leurs feux, tandis que les secteurs périphériques de la ville, NDG, CDN et Westmount, scintillent encore de potentiel. Pour les entrepreneurs comme pour les planificateurs, comprendre cette géographie du travail, que ce rapport a détaillée à l'aide de données et de références, est essentiel pour arrimer les stratégies aux réalités du marché.

Sources : Ce rapport s'appuie sur des analyses sectorielles et des données locales : rapports sur le marché montréalais du cotravail (www.optixapp.com), information des exploitants de cotravail, par exemple le guide de 2727 Coworking et le site de SpacesWorks (www.spacesworks.com), données démographiques de la Ville de Montréal et de Statistique Canada (www.centris.ca) (ndg.ca), et articles de presse ou de SDC sur des initiatives précises de cotravail (sdc-cotedesneiges.ca). Toutes les affirmations factuelles sont accompagnées de références à des sources faisant autorité dans le texte.

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. <https://www.spacesworks.com/fr/ca/quebec/westmount/coworking>
2. <https://www.office-hub.com/ca/properties/4950-queen-mary-rd-montreal-quebec-a0v3m00000Pd0xPAAR>
3. <https://sdc-cotedesneiges.ca/en?p=11349>
4. <https://www.optixapp.com/blog/canada-coworking-industry>
5. <https://www.cbre.ca/insights/articles/rise-fall-and-renewed-potential-for-coworking-in-montreal>
6. <https://ndg.ca/en/calendar-of-events/about-ndg-neighborhood>
7. <https://www.centris.ca/fr/outils/profil-de-la-population/montreal-ile/westmount>
8. <https://swivl.ca/queen-mary>
9. <https://www.bosco-ndg.ca/espaces-communs>
10. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?DGUIDlist=2021A00052466032&Lang=E>
11. <https://www.spacesworks.com/en/ca/quebec/westmount/coworking>
12. <https://cafe-work.com/en/blog/best-cafes-to-work-from-cote-des-neiges>
13. <https://cdpqinfra.com/en/news/pressreleases/launch-of-the-planning-phase-for-two-additional-rem-stations>
14. <https://www.regus.com/fr/ca/quebec/montreal>

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore [private offices](#), [day passes and desks](#), [the conference room](#), [business addresses](#) and [virtual mailboxes](#). [Book a visit](#) or [contact the team](#) to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : <https://2727coworking.com>

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.