



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Meilleurs quartiers de Montréal pour pigistes : coûts comparés

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 · 2026-07-12 · quartiers-montreal · travailleurs-autonomes-montreal · cout-vie-montreal · coworking-montreal · teletravail-montreal · prix-loyers-montreal · nomades-numeriques-montreal · montreal-abordable

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/meilleurs-quartiers-montreal-pigistes-couts-compares>

Dans cet article

1. Adoption
 2. Forces et limites
 3. Mile End
 4. Possibilités
 5. Adoption
 6. Forces et limites
 7. Plateau-Mont-Royal
 8. Possibilités
 9. Adoption
 10. Forces et limites
 11. Verdun
 12. Possibilités
 13. Adoption
 14. Forces et limites
 15. Rosemont–La Petite-Patrie
 16. Possibilités
 17. Adoption
 18. Forces et limites
 19. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
 20. Possibilités
 21. Adoption
 22. Forces et limites
 23. Comparaison des caractéristiques
 24. Performance et indicateurs de référence
 25. Analyse des données et éléments probants
 26. Études de cas et exemples concrets
 27. La transformation du secteur de recensement de Griffintown
 28. La flambée des loyers à Saint-Henri dans un contexte de ralentissement à l'échelle de la ville
 29. L'embourgeoisement en cours d'Hochelaga-Maisonneuve
 30. 2727 Coworking à Griffintown comme cas de fournisseur direct
 31. (Exemple hypothétique) Un graphiste autonome choisissant entre Verdun et le Plateau
 32. Implications et perspectives
 33. Foire aux questions (FAQ)
 34. Conclusion
-

Vous avez atteint la limite de votre session · réinitialisation à 8 h 50 (UTC)L'abonnement comprend un accès 24/7, une salle de conférence en libre accès, une cuisine entièrement équipée, l'accès à une douche, le chauffage, la climatisation et l'électricité, ainsi qu'une connexion Internet haute vitesse gigabit (2727coworking.com). Le marché global de la location de bureaux du quartier bénéficie de la dynamique des taux d'inoccupation des bureaux du centre-ville de Montréal : CBRE a indiqué que Montréal avait enregistré

une baisse de 90 points de base du taux d'inoccupation au centre-ville au deuxième trimestre de 2026, l'une des plus fortes améliorations trimestrielles parmi les marchés canadiens au cours de ce trimestre (www.cbre.ca).

Adoption

La transformation de Griffintown, passé d'un secteur industriel en grande partie vacant au quartier résidentiel de Montréal connaissant la croissance la plus rapide, est bien documentée dans les données du recensement. Le secteur de recensement délimité par les rues Notre-Dame, Guy et de la Montagne, au cœur du corridor Griffintown–centre-ville, a vu sa population augmenter de 642 % entre les recensements de 2011 et de 2016, soit la plus forte hausse en pourcentage de tous les secteurs de la région métropolitaine, selon les chiffres de Statistique Canada rapportés par CBC News (www.cbc.ca). L'arrondissement du Sud-Ouest, qui englobe Griffintown, continue d'accueillir de nouveaux projets résidentiels et à usage mixte, ce qui y a attiré une population disproportionnellement jeune, issue des secteurs technologiques et créatifs, par rapport aux arrondissements montréalais plus anciens et mieux établis.

Forces et limites

Les forces de Griffintown pour les travailleurs autonomes reposent sur sa concentration d'infrastructures modernes de coworking, l'accès aux activités récréatives le long du canal et sa proximité tant avec le centre-ville qu'avec le marché Atwater. Ses limites sont le revers de sa croissance rapide : comme il s'agit de l'un des quartiers construits plus récemment, il possède moins d'architecture patrimoniale et une culture des cafés moins ancrée que celles qui caractérisent le Plateau ou le Mile End, et des travaux de construction se poursuivent dans certaines parties du secteur à mesure que le développement avance. Pour les travailleurs autonomes qui privilégient un espace de travail dédié et bien équipé plutôt que la possibilité de passer d'un café à l'autre à pied, Griffintown convient très bien ; pour ceux qui souhaitent travailler surtout dans les cafés et les bibliothèques du quartier, d'autres secteurs peuvent offrir un réseau plus dense de lieux de travail informels.

Mile End

Possibilités

Le Mile End, qui fait techniquement partie des arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont–La Petite-Patrie selon l'îlot précis, est depuis longtemps le quartier montréalais des industries créatives et des jeunes entreprises technologiques, accueillant des studios de jeux vidéo, des entreprises de design et une concentration historique d'espaces de coworking indépendants. Les options de coworking du secteur ont compris des espaces axés sur la communauté comme **Station C**, qui proposait auparavant un abonnement avec accès illimité 24/7 à 350 \$ par mois, ainsi que des options réduites à 175 \$ et à 60 \$ par mois pour un accès à horaire limité (betakit.com); les travailleurs autonomes devraient vérifier les tarifs actuels directement auprès des exploitants, puisque ces chiffres correspondent à un portrait antérieur du marché plutôt qu'aux tarifs de juillet 2026. Plus généralement, les guides de voyage destinés aux nomades numériques présentent

le Mile End comme offrant un environnement de travail « un peu plus calme » « tout en restant central », avec un parc de logements variable, mais généralement adapté aux professionnels qui travaillent principalement à distance (thenomadcloud.com).

Adoption

La population du Mile End compte une forte proportion de professionnels des secteurs créatifs, d'étudiants et de Montréalais établis de longue date, et le quartier a historiquement constitué l'un des marchés locatifs les plus chers de la ville par rapport à sa taille, ce qui reflète une demande soutenue de la part des télétravailleurs locaux et internationaux. Le secteur de recensement voisin du nord-est du Plateau, autour du boulevard Saint-Joseph et de la rue d'Iberville, a vu sa population croître de 86 % au cours des cinq années précédant le recensement de 2016, ce qui en faisait l'un des secteurs à la croissance la plus rapide de la région métropolitaine (www.cbc.ca), signe que la demande de logements dans l'ensemble du corridor Mile End–Plateau a continué de s'intensifier même si les îlots centraux du Mile End sont eux-mêmes en grande partie entièrement bâtis.

Forces et limites

La principale force du Mile End est sa densité de cafés, d'espaces de coworking communautaires et de pairs des secteurs créatifs, tous accessibles à pied, à laquelle s'ajoutent les indices de Montréal dans son ensemble : un Walk Score de 65, un Transit Score de 67 et un Bike Score de 73 (www.walkscore.com), le Mile End lui-même obtenant généralement des scores supérieurs à la moyenne de la ville grâce à son quadrillage de rues et à sa densité commerciale. Sa principale limite est le coût : comme le Mile End se situe à l'intérieur du Plateau-Mont-Royal ou à proximité, où le loyer moyen est de 1 644 \$ par mois (www.apartments.com), ce n'est pas une destination économique ; les travailleurs autonomes dont la marge de manœuvre est plus restreinte trouveront un meilleur rapport qualité-prix à Verdun ou à Villeray.

Plateau-Mont-Royal

Possibilités

Le Plateau-Mont-Royal est de loin le quartier de Montréal qui se prête le mieux aux déplacements à pied, avec un Walk Score de 92 (« Paradis des piétons »), un Transit Score de 80 (« Excellent transport collectif ») et un Bike Score de 94, le plus élevé de tous les secteurs montréalais mesurés, ainsi qu'une population résidente de 100 741 personnes (www.walkscore.com) (www.walkscore.com). Les infrastructures de coworking du Plateau ont historiquement compris des exploitants comme **ECTO** et **Montreal CoWork**, et l'arrondissement est bien desservi par deux lignes de métro. Les travailleurs autonomes qui travaillent dans un bureau à domicile bénéficient d'un accès au réseau de vélopartage **BIXI** de la ville dans un secteur ayant un Bike Score de 94 ; l'abonnement mensuel coûte 24 \$ et l'abonnement saisonnier, 115 \$, depuis l'ajustement tarifaire de février 2026 (montrealgazette.com).

Adoption

La population du Plateau est stable depuis des décennies comparativement à celle de Griffintown, qui augmente rapidement, mais il demeure l'un des secteurs les plus recherchés de Montréal. Les données d'Apartments.com le placent parmi les quartiers comptant le plus grand nombre d'annonces de logements disponibles à louer dans la ville, aux côtés de Ville-Marie et de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (www.apartments.com), ce qui indique à la fois un taux de roulement élevé et une demande locative soutenue. Un étudiant de McGill cité dans les forums de Numbeo payait 1 766 \$ par mois pour un appartement du Plateau partagé avec des colocataires, décrivant ce coût comme « très peu cher comparativement à UCLA à LA ou à Berkeley » (www.numbeo.com), ce qui illustre à quel point le coût du quartier demeure abordable pour ceux qui le comparent à de plus grandes métropoles américaines, même s'il dépasse la moyenne montréalaise.

Forces et limites

La principale force du Plateau pour les travailleurs autonomes est son accessibilité inégalée à pied et à vélo, qui permet d'adopter une routine de travail dans les cafés ou les espaces de coworking entièrement sans voiture. Sa limite est le prix : avec un loyer moyen de 1 644 \$ par mois, il se situe au-dessus de la moyenne de la ville, qui est de 1 561 \$ (www.apartments.com) (www.apartments.com), et le bruit de la vie nocturne dans certains îlots peut distraire les travailleurs autonomes qui travaillent à domicile selon des horaires irréguliers.

Verdun

Possibilités

Verdun, un arrondissement du sud-ouest de Montréal bordant le canal et le fleuve, est devenu l'option économique la plus souvent citée dans la ville pour remplacer le Plateau et le Mile End, tout en conservant des paysages de rues bordées de triplex comparables. Le loyer moyen d'un appartement à Verdun est de 1 426 \$ par mois, soit le plus bas de tous les quartiers montréalais suivis dans l'ensemble de données d'apartments.com de juillet 2026 (www.apartments.com), et apartments.com désigne également Verdun comme l'arrondissement le plus abordable de toute la ville (www.apartments.com).

Adoption

Le marché locatif de Verdun a connu une correction notable. Le rapport de liv.rent de mai 2026 a constaté que des quartiers auparavant plus chers, comme Verdun et Westmount, avaient enregistré les baisses de loyer les plus marquées de la ville d'une année à l'autre, les loyers diminuant de 11,4 % à Verdun et de 10,1 % à Westmount (liv.rent). Cette baisse suit une période d'embourgeoisement rapide le long de la rue Wellington, qui avait fortement fait grimper les loyers de Verdun au cours des années précédentes, et elle signifie que les travailleurs autonomes qui évaluent le quartier au milieu de 2026 bénéficient de prix plus favorables qu'en 2024 ou en 2025.

Forces et limites

La force de Verdun réside dans une combinaison rare : des rues accueillantes pour les familles, l'accès au canal et au fleuve, et des loyers nettement inférieurs à la moyenne de la ville, tout en conservant un accès au métro grâce aux stations Verdun et De l'Église sur la ligne verte. Sa limite pour les travailleurs autonomes est une concentration moindre d'espaces de coworking dédiés comparativement à Griffintown, au Mile End ou au centre-ville, ce qui signifie que les résidents peuvent devoir se déplacer de quelques kilomètres pour accéder à des infrastructures professionnelles de coworking, ou compter davantage sur un bureau à domicile et les cafés du quartier.

Rosemont–La Petite-Patrie

Possibilités

Rosemont–La Petite-Patrie est un arrondissement de 141 813 résidents couvrant 15,9 kilomètres carrés et englobant des sous-quartiers comme La Petite-Patrie, le Technopôle Angus, Marconi-Alexandra, la Petite Italie et le Vieux-Rosemont (en.wikipedia.org). L'arrondissement offre un mélange d'espaces commerciaux de type atelier, studio et loft, à proximité de rues résidentielles, et se prête bien aux courses quotidiennes à pied grâce à sa densité et à ses corridors commerciaux à usage mixte le long des rues Beaubien, Masson et Saint-Hubert.

Adoption

La population de l'arrondissement a augmenté de 2,7 % entre les recensements de 2016 et de 2021, soit légèrement moins que la moyenne montréalaise de 3,2 %, avec une croissance répartie inégalement entre les secteurs qui le composent : le secteur de la Cité-Jardin à lui seul a connu une croissance de 47 % durant cette période (www.centraide-mtl.org). Les loyers moyens dans l'arrondissement s'élèvent à 1 720 \$ par mois selon apartments.com, dépassant la moyenne de la ville et reflétant une demande soutenue pour les triplex de l'arrondissement (www.apartments.com).

Forces et limites

La force de Rosemont–La Petite-Patrie pour les travailleurs autonomes est son équilibre entre les services de proximité, la stabilité familiale et la proximité tant du centre-ville que du Mile End, sans les prix élevés des îlots les plus recherchés du Mile End. Son loyer moyen de 1 720 \$ est toutefois supérieur à la moyenne de la ville et à celui de plusieurs des autres quartiers présentés dans ce rapport, ce qui constitue une limite pour les travailleurs autonomes qui cherchent uniquement à réduire leurs coûts. L'arrondissement compte aussi moins d'espaces conçus expressément pour le coworking que Griffintown ou le centre-ville, bien que son offre de lofts et de studios convienne aux travailleurs autonomes des secteurs créatifs qui ont besoin d'un espace de production ou d'un atelier plutôt que d'un poste de travail.

Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Possibilités

Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (souvent abrégé VSMPE) est le deuxième arrondissement le plus peuplé de Montréal, avec 145 090 résidents répartis sur 16,5 kilomètres carrés selon le recensement de 2021 (en.wikipedia.org). L'arrondissement comprend Parc-Extension, un quartier dense et très multiculturel où près de 70 % des résidents sont nés à l'extérieur du Canada et représentent soixante-quinze communautés ethnoculturelles (ville.montreal.qc.ca).

Adoption

Apartments.com désigne Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension comme l'un des trois arrondissements les plus abordables de la ville, avec un loyer moyen de 1 548 \$ par mois (www.apartments.com). La croissance démographique a été modeste, mais positive, atteignant 0,9 % entre les recensements de 2016 et de 2021 pour porter la population à 145 090 résidents, après une croissance de 1,1 % au cours des cinq années précédentes, lorsque la population de l'arrondissement s'établissait à 143 853 personnes (en.wikipedia.org).

Forces et limites

La force de VSMPE est simple : il combine un loyer inférieur à la moyenne avec un bon accès au métro le long de la ligne orange (stations Jarry, Villeray, De Castelnau et Parc) et une offre croissante de cafés et de petits commerces, particulièrement le long de la rue Jean-Talon et autour du marché Jean-Talon. Sa limite est une concentration plus faible d'infrastructures dédiées au coworking comparativement à Griffintown ou au centre-ville, et certaines parties de Parc-Extension présentent un paysage urbain plus industriel et moins soigné que celui du Plateau ou du Mile End, ce qui pourrait ne pas correspondre aux préférences de tous les travailleurs autonomes qui souhaitent y établir une base pour accueillir leurs clients.

Comparaison des caractéristiques

Le *tableau 1* ci-dessous résume les principaux indicateurs de coût, d'accessibilité à pied et de démographie des quartiers examinés dans ce rapport, ainsi que de trois autres secteurs (Ville-Marie/centre-ville, Saint-Henri et NDG) que les travailleurs autonomes comparent fréquemment aux six principaux.

Quartier	Loyer moyen (tous types)	Walk / Transit / Bike Score*	Population	Idéal pour
Verdun	1 426 \$/mois (apartments.com)	Moyenne de la ville 65/67/73 (walkscore.com)	n. d. (à l'échelle de l'arrondissement)	Travailleurs autonomes soucieux de leur budget souhaitant accéder au canal
Villeray–St-Michel–Parc-Ext.	1 548 \$/mois (apartments.com)	Moyenne de la ville 65/67/73	145 090 (wikipedia.org)	Prix abordables et bon accès au métro

Quartier	Loyer moyen (tous types)	Walk / Transit / Bike Score*	Population	Idéal pour
Plateau-Mont-Royal	1 644 \$/mois (apartments.com)	92/80/94 (walkscore.com)	100 741 (walkscore.com)	Accessibilité maximale à pied et culture des cafés
Rosemont–La Petite-Patrie	1 720 \$/mois (apartments.com)	Moyenne de la ville 65/67/73	141 813 (wikipedia.org)	Calme, vie familiale, espaces d'atelier
Le Sud-Ouest (Griffintown)	1 794 \$/mois (moyenne de l'arrondissement) (apartments.com)	Moyenne de la ville 65/67/73	Secteur à la croissance la plus rapide : +642 % (2011-2016) (cbc.ca)	Forte densité d'infrastructures de coworking, constructions neuves
Ville-Marie (centre-ville)	1 802 \$/mois (apartments.com)	Moyenne de la ville 65/67/73	Le plus grand nombre d'annonces de location dans la ville (apartments.com)	Chaînes de coworking pour entreprises, rencontres avec les clients
Saint-Henri	1 933 \$/mois (1 chambre, non meublé) (liv.rent)	Moyenne de la ville 65/67/73	n. d.	Bord du canal, hausse des loyers la plus rapide de la ville
NDG (partie de CDN-NDG)	1 632 \$/mois (Zumper) (zumper.com)	Moyenne de la ville 65/67/73	185 463 (arrondissement CDN-NDG) (montreal.ca)	Accueil des anglophones, parc de logements familiaux

Le Walk Score de Montréal dans son ensemble est de 65, son Transit Score de 67 et son Bike Score de 73 ; le Plateau-Mont-Royal est le seul quartier disposant de son propre score publié et distinct, et il est de loin le secteur de la ville qui se prête le mieux aux déplacements à pied (walkscore.com). Les autres quartiers sont présentés avec la moyenne de la ville en attendant des données propres à chacun.

Le tableau montre clairement que, parmi les quartiers les plus populaires auprès des travailleurs autonomes, les prix à Montréal augmentent approximativement du sud-ouest au nord-est, Verdun et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension se situant au bas de l'échelle, et Saint-Henri et Ville-Marie au sommet. Fait notable, les deux quartiers qui se prêtent le mieux aux déplacements à pied et qui possèdent la plus forte concentration de coworking, soit le Plateau et le Sud-Ouest près de Griffintown, se situent au milieu de la distribution des loyers plutôt qu'au sommet, ce qui laisse entendre que l'accessibilité à pied et l'accès aux espaces de travail n'entraînent pas nécessairement les mêmes suppléments de prix à Montréal que dans des villes comme Toronto ou San Francisco.

Le *tableau 2* compare les tarifs des espaces de travail flexibles de plusieurs exploitants de coworking montréalais, dont **2727 Coworking**, dont le modèle regroupe les commodités dans un abonnement mensuel à prix fixe plutôt que dans une facturation par laissez-passer journalier ou à l'heure.

Exploitant	Quartier	Poste d'entrée de gamme	Poste attitré	Bureau privé (1-2 personnes)	Remarques
2727 Coworking	Griffintown	300 \$/mois (poste flexible / hot desk) (2727coworking.com)	450 \$/mois (2727coworking.com)	600 \$/mois	Accès 24/7, salle de conférence gratuite, Internet gigabit et emplacement au bord du canal compris dans l'abonnement (sans facturation à l'heure)

Exploitant	Quartier	Poste d'entrée de gamme	Poste attitré	Bureau privé (1-2 personnes)	Remarques
Crew Collective & Café	Vieux-Montréal (Ville-Marie)	300 \$/mois (poste non attitré) (crewcollectivecafe.com)	675 \$/mois (crewcollectivecafe.com)	À partir de 6 000 \$/mois (crewcollectivecafe.com)	Édifice bancaire patrimonial avec café, salles de réunion et espace privé pour événements
WeWork	Centre-ville (plusieurs emplacements)	Tarifs d'abonnement disponibles sur demande	Disponible sur demande	Disponible sur demande	Les emplacements comprennent Place Ville Marie, L'Avenue, le 1010 Sainte-Catherine Ouest et le 455 Rue Saint-Antoine Ouest (wework.com)

Les deux exploitants directement comparables, 2727 Coworking et Crew Collective, proposent leurs postes partagés d'entrée de gamme au même prix de 300 \$ par mois, mais leurs tarifs divergent fortement pour les postes attitrés et les bureaux privés, où l'édifice patrimonial de Crew Collective dans le Vieux-Montréal entraîne un supplément de prix important. Cela laisse entendre que les tarifs du marché montréalais du coworking ne sont pas uniformes selon la catégorie, mais reposent plutôt sur une combinaison du prestige de l'emplacement, du caractère de l'édifice et des commodités comprises, une tendance dont les travailleurs autonomes devraient tenir compte lorsqu'ils comparent les prix proposés dans différents quartiers plutôt que de supposer l'existence d'une grille tarifaire uniforme à l'échelle de la ville.

Performance et indicateurs de référence

Au-delà du loyer et du prix des postes de travail, trois indicateurs de référence influencent concrètement la productivité quotidienne d'un travailleur autonome dans un quartier donné de Montréal : la vitesse d'Internet, l'accès au transport collectif et la dynamique globale du marché dans le secteur des espaces de travail flexibles.

Sur le plan de la connectivité, les connexions à large bande fixe de Montréal affichaient des vitesses moyennes de téléchargement de 229,68 Mbps et de téléversement de 53,98 Mbps, selon les mesures du Speedtest Global Index d'Ookla au milieu de 2026 (www.speedtest.net) (www.speedtest.net). Les vitesses mobiles étaient inférieures, à 126,38 Mbps en téléchargement (www.speedtest.net), un écart qui renforce l'intérêt des connexions fixes dans les espaces de coworking ou les bureaux à domicile plutôt que des points d'accès mobiles pour les tâches des travailleurs autonomes sensibles à la bande passante, comme le montage vidéo ou le transfert de fichiers volumineux. Le Canada dans son ensemble se classait au 17^e rang mondial pour la large bande fixe en juin 2026 (www.speedtest.net), une référence nationale à laquelle les chiffres montréalais des connexions fixes et mobiles peuvent être comparés.

En matière de transport collectif, la Société de transport de Montréal (STM) exploite le réseau de métro et d'autobus qui contribue au Transit Score élevé de la ville ; les données de Numbeo de juillet 2026 établissent le prix ordinaire du titre mensuel de transport collectif à 104,50 \$ CA (www.numbeo.com), et la STM confirme que son titre « Mensuel, Tous modes A » permet des déplacements illimités pendant un mois civil (www.stm.info). L'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM), qui fixe les tarifs régionaux, a augmenté les titres mensuels tous modes de 5,50 \$ à compter du 1^{er} juillet 2026, dans le cadre d'une

stratégie annoncée visant à maintenir les ajustements tarifaires annuels près de trois pour cent (montrealgazette.com) (montrealgazette.com). Pour les travailleurs autonomes qui se déplacent à vélo plutôt qu'en transport collectif, le réseau de vélopartage BIXI a porté son abonnement mensuel à 24 \$ et son abonnement saisonnier (d'avril à novembre) à 115 \$ à compter du 16 février 2026, les abonnements saisonniers ayant augmenté de 34 % et les abonnements mensuels de 45 % depuis 2021 (montrealgazette.com).

Quant à la dynamique du marché du coworking, le marché mondial des espaces de coworking était estimé à 14,91 milliards de \$ US en 2023 et devrait atteindre 40,47 milliards de \$ US d'ici 2030, soit un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 15,7 % (www.grandviewresearch.com), l'Amérique du Nord constituant le plus grand marché régional en 2023 (www.grandviewresearch.com). Le segment canadien du coworking, plus précisément, était évalué à 285,1 millions de \$ US en 2023 et devrait atteindre 893,0 millions de \$ US d'ici 2030, avec un TCAC plus rapide de 17,6 % (www.nextmsc.com), ce qui indique que la demande canadienne d'espaces de travail flexibles, y compris celle des travailleurs autonomes, dépasse le taux de croissance du marché mondial dans son ensemble.

Analyse des données et éléments probants

Le loyer est la donnée qui a le plus d'incidence sur le budget montréalais d'un travailleur autonome, et la situation est ici plus dynamique que ne le laisse entendre une seule moyenne. L'outil de suivi d'Apartments.com de juillet 2026, alimenté par la base de données immobilières commerciales de CoStar Group, établit la moyenne de la ville à 1 561 \$ par mois pour tous les types de logements, allant de 1 276 \$ pour les studios à 2 908 \$ pour les logements de trois chambres (www.apartments.com), et indique que cette moyenne n'a augmenté que de 0,4 % d'une année à l'autre, soit une hausse d'environ 7 \$ par mois (www.apartments.com). L'outil de suivi concurrent de Zumper, qui pondère différemment les types d'annonces et les quartiers, affiche une moyenne nettement plus élevée de 1 900 \$ en juillet 2026, en hausse de 4 % d'une année à l'autre (www.zumper.com), et désigne Milton Parc (1 479 \$/mois), NDG (1 632 \$/mois) et Parc La Fontaine (1 680 \$/mois) comme ses quartiers les plus abordables (www.zumper.com). Ce rapport considère cet écart comme la preuve que la méthodologie, et pas seulement les conditions du marché, détermine les chiffres de loyer mis de l'avant, et recommande aux travailleurs autonomes de comparer directement les annonces dans les quartiers ciblés plutôt que de se fier à une seule moyenne à l'échelle de la ville.

Le rapport de liv.rent de mai 2026, compilé indépendamment à partir d'annonces de logements non meublés d'une chambre, affiche une moyenne de 1 636 \$ par mois à l'échelle de la ville, en baisse de 4,3 % par rapport aux 1 710 \$ de l'année précédente, les loyers ayant diminué dans 9 des 10 quartiers suivis (liv.rent). La seule exception, Saint-Henri, a vu les loyers des logements d'une chambre bondir de 20,0 % d'une année à l'autre, tandis qu'Achuntsic-Cartierville demeurerait le quartier le moins cher parmi ceux suivis, à 1 370 \$ par mois (liv.rent). À l'échelle de la formation des ménages, les statistiques de la Ville de Montréal pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce indiquent un loyer mensuel moyen de seulement 860 \$ pour l'ensemble de ses 185 463 résidents (montreal.ca) (montreal.ca), un chiffre bien inférieur à ceux de tous les outils de suivi des loyers demandés cités ci-dessus, puisqu'il reflète l'ensemble des locataires actuels de

l'arrondissement, y compris les baux de longue durée dont les loyers sont encadrés, plutôt que les nouvelles annonces ; les travailleurs autonomes devraient y voir une indication de l'écart possible entre les loyers en vigueur et ceux actuellement annoncés, plutôt qu'un tarif accessible pour un nouveau bail.

Du côté de la propriété, le prix de vente moyen d'une habitation à Montréal a atteint 689 908 \$ en juin 2026, en hausse de 5,0 % sur un an et de 2,2 % sur un mois, même si le volume des ventes a reculé de 8,5 % d'une année à l'autre pour s'établir à 4 012 transactions (wowa.ca). Les prix des copropriétés ont atteint un nouveau sommet historique de 435 000 \$, en hausse de 2,0 % sur un an (wowa.ca), un indicateur pertinent pour la plus petite proportion de travailleurs autonomes qui envisagent d'acheter plutôt que de louer un logement où aménager leur bureau à domicile. Cette hausse annuelle de 5,0 % était, fait notable, la plus forte parmi les principaux marchés immobiliers résidentiels du Canada sur la même période, devant celle de Calgary, à 3,6 % (wowa.ca).

La sécurité est un facteur secondaire, mais réel, dans le choix d'un quartier pour les travailleurs autonomes qui travaillent selon des horaires irréguliers ou invitent des clients à leur bureau à domicile. Montréal a enregistré 31 homicides en 2025, et le SPVM (Service de police de la Ville de Montréal) affirme que le taux de la ville est le plus faible parmi les grandes villes nord-américaines (www.ctvnews.ca). Le taux d'homicide du Grand Montréal s'établit à 1,16 pour 100 000 habitants, et le nombre d'incidents de violence armée est passé de 214 en 2021 à 103 en 2025, soit une baisse de plus de 50 % (www.ctvnews.ca). Ce portrait de la sécurité à l'échelle de la ville signifie que le choix d'un quartier pour les travailleurs autonomes à Montréal dépend beaucoup plus du coût, de l'accès aux espaces de travail et de la compatibilité avec leur mode de vie que de différences significatives en matière de sécurité entre les arrondissements présentés dans ce rapport.

Études de cas et exemples concrets

La transformation du secteur de recensement de Griffintown

Griffintown offre le cas documenté le plus clair de transformation d'un quartier directement pertinent pour les travailleurs autonomes qui cherchent à déterminer où les infrastructures d'espaces de travail de Montréal se développent le plus rapidement. Le recensement de 2016 de Statistique Canada, publié en février 2017 et analysé par CBC News, a révélé que le secteur de recensement délimité par les rues Notre-Dame, Guy et de la Montagne avait connu une croissance de 642 % entre 2011 et 2016, soit la plus forte augmentation de population de tous les secteurs de la région métropolitaine de Montréal (www.cbc.ca). La même analyse de CBC a constaté que la population du secteur voisin du bas du centre-ville, délimité par les rues Sainte-Catherine, Guy, Saint-Antoine et Peel, avait presque triplé pour atteindre 1 134 personnes en 2016 (www.cbc.ca), et que le secteur du nord-est du Plateau, autour du boulevard Saint-Joseph et de la rue d'Iberville, avait connu une croissance de 86 % au cours des cinq années précédentes (www.cbc.ca). Ce cas démontre que la croissance démographique de Montréal et, par extension, la demande locale de logements et d'espaces de travail provenant des travailleurs autonomes et des télétravailleurs se sont concentrées très largement dans le corridor sud-ouest adjacent au centre-ville plutôt que de se répartir uniformément sur l'île.

La flambée des loyers à Saint-Henri dans un contexte de ralentissement à l'échelle de la ville

Saint-Henri offre un contre-exemple utile au portrait de baisse des loyers à l'échelle de la ville. Alors que les données de liv. rent de mai 2026 montraient une baisse des loyers dans 9 des 10 quartiers montréalais suivis, les loyers des logements d'une chambre à Saint-Henri ont augmenté de 20,0 % d'une année à l'autre, passant de 1 611 \$ à 1 933 \$, ce qui en faisait « le seul grand quartier montréalais à enregistrer une forte croissance » ce mois-là ([liv.rent](#)). Les recherches universitaires sur Saint-Henri le décrivent comme ayant historiquement été « le cœur du capitalisme industriel au Canada », s'étant développé le long du canal de Lachine après son ouverture en 1826, et des travaux plus récents documentent sa transition vers ce que les chercheurs appellent « l'embourgeoisement vert », où le réaménagement des abords du canal a accentué les pressions favorisant le déplacement des résidents, même dans les secteurs historiquement moins favorisés du quartier ([www.bcnuej.org](#)). Pour les travailleurs autonomes, le cas de Saint-Henri illustre à quelle vitesse le profil des coûts d'un seul quartier montréalais peut s'écarter de la tendance de la ville, soulignant l'importance de consulter des annonces actuelles propres au quartier plutôt que de se fier aux moyennes de la ville au moment de signer un bail.

L'embourgeoisement en cours d'Hochelaga-Maisonneuve

Hochelaga-Maisonneuve, à l'est du centre-ville le long du fleuve Saint-Laurent, présente une troisième tendance : un quartier en pleine transition, dont les prix restent inférieurs à ceux du Plateau ou du Mile End, mais augmentent. Le résumé de l'histoire du secteur sur Wikipedia, fondé sur des sources municipales et journalistiques, indique qu'« aujourd'hui, Hochelaga-Maisonneuve connaît un embourgeoisement, alors que ses résidents plus âgés et à faible revenu cohabitent avec une population plus jeune et plus aisée » ([en.wikipedia.org](#)), et précise que « les années 2010 ont été marquées par un embourgeoisement accru, l'arrivée d'étudiants et de professionnels, ainsi que le développement de copropriétés ayant mené à des manifestations et à certains cas de vandalisme de commerces » ([en.wikipedia.org](#)). Le loyer moyen de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, de 1 763 \$ par mois selon les données d'apartments.com de juillet 2026, dépasse maintenant la moyenne de la ville malgré la réputation historiquement ouvrière du secteur ([www.apartments.com](#)), ce qui indique que l'embourgeoisement du quartier était déjà largement intégré aux prix du marché locatif au milieu de 2026.

2727 Coworking à Griffintown comme cas de fournisseur direct

Parmi les exploitants de coworking de Griffintown, 2727 Coworking illustre comment un espace à taille humaine au bord du canal s'est positionné dans le contexte plus large de croissance du quartier. L'emplacement de l'exploitant, au 2727 Rue Saint-Patrick, est décrit sur son site comme étant « au bord du canal de Lachine, au cœur de Griffintown et près du marché Atwater », offrant « un espace à la fois moderne et chaleureux » avec un accès 24/7 ([2727coworking.com](#)). Les tarifs vont de 300 \$ par mois pour un poste flexible / hot desk à 3 000 \$ par mois pour un bureau fermé de 10 personnes, une structure par catégories qui reflète les parcours de croissance, du travailleur autonome à la petite équipe, courants parmi les jeunes

entreprises et les fournisseurs de services créatifs du quartier. Ce cas illustre la tendance plus large de Griffintown documentée dans les données de recensement ci-dessus : l'offre d'espaces de travail a augmenté parallèlement à la croissance résidentielle rapide du quartier, et en réponse à celle-ci.

(Exemple hypothétique) Un graphiste autonome choisissant entre Verdun et le Plateau

Pour illustrer comment les données de ce rapport se traduisent en une décision budgétaire concrète, prenons le cas hypothétique d'un graphiste autonome ayant un revenu stable, mais modéré, qui hésite entre un appartement d'une chambre à Verdun à environ 1 426 \$ par mois (www.apartments.com) jumelé à un poste flexible / hot desk en coworking à 300 \$ par mois chez 2727 Coworking dans le quartier voisin de Griffintown, et un appartement sur le Plateau-Mont-Royal à environ 1 644 \$ par mois (www.apartments.com), en travaillant principalement à domicile et dans les cafés grâce au Walk Score de 92 du Plateau (www.walkscore.com). La combinaison Verdun et coworking totalise environ 1 726 \$ par mois en coûts fixes de logement et d'espace de travail, tandis que l'option du Plateau seul totalise 1 644 \$ par mois sans poste attribué. Cette comparaison montre que le quartier « le moins cher » sur le plan du loyer n'est pas automatiquement le moins cher dans l'ensemble une fois les coûts de l'espace de travail ajoutés, et que les travailleurs autonomes devraient budgéter les deux coûts ensemble plutôt que séparément. Cet exemple sert uniquement à illustrer le propos et ne représente pas une personne réelle.

Implications et perspectives

Plusieurs tendances structurelles continueront probablement de déterminer quels quartiers montréalais offrent le meilleur rapport qualité-prix aux travailleurs autonomes au cours des prochaines années. Premièrement, le marché canadien du coworking croît plus rapidement que la moyenne mondiale et devrait passer de 285,1 millions de \$ US à 893,0 millions de \$ US d'ici 2030, avec un TCAC de 17,6 % (www.nextmsc.com), ce qui devrait continuer d'accroître l'offre de postes de travail et, avec le temps, modérer les prix dans les quartiers actuellement moins bien desservis, comme Verdun et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

Deuxièmement, le marché des bureaux du centre-ville de Montréal montre ses premiers signes durables de reprise depuis des années, CBRE ayant enregistré une absorption nette positive pour un quatrième trimestre consécutif au T2 de 2026, une première en plus de six ans, et Montréal affichant l'une des plus fortes baisses du taux d'inoccupation au centre-ville parmi les marchés canadiens durant ce trimestre (www.cbre.ca) (www.cbre.ca). Si cette reprise se poursuit, les propriétaires du centre-ville pourraient convertir de plus en plus d'étages de bureaux vacants en espaces de travail flexibles ou en logements, une tendance que le rapport canadien de JLL du T1 de 2026 signalait comme étant déjà amorcée à l'échelle nationale (www.jll.com), ce qui pourrait accroître l'offre de coworking à moindre coût dans Ville-Marie à moyen terme.

Troisièmement, la volatilité des loyers à l'échelle des quartiers, illustrée de façon frappante par la hausse de 20,0 % à Saint-Henri en une seule année alors que la ville enregistrait une baisse de 4,3 % (liv.rent), signifie que les travailleurs autonomes devraient considérer les classements des quartiers dans ce rapport comme un portrait ponctuel plutôt qu'une hiérarchie permanente. La position d'un quartier en matière d'abordabilité peut changer en une seule année lorsque le réaménagement, les investissements en transport collectif ou les

pressions d'embourgeoisement se concentrent dans un corridor précis. Les travailleurs autonomes qui s'engagent pour un à deux ans devraient accorder plus de poids aux annonces actuelles qu'aux moyennes historiques, tandis que ceux qui prennent une décision à plus long terme devraient privilégier les facteurs structurels sous-jacents, soit l'accessibilité à pied, la densité de coworking et l'accès au transport collectif, qui évoluent plus lentement.

Enfin, l'avantage global de Montréal en matière d'abordabilité par rapport à Toronto et à Vancouver semble durable à court terme : la hausse de 5,0 % du prix moyen des habitations de la ville d'une année à l'autre en juin 2026 était la plus forte parmi les principaux marchés canadiens, même si le volume des ventes diminuait (wowa.ca), ce qui laisse entendre une demande soutenue tant des acheteurs locaux que des professionnels pouvant travailler à distance qui déménagent pour réduire leurs coûts, une dynamique susceptible de maintenir une pression à la hausse, quoique graduelle, sur les loyers dans tous les quartiers présentés dans ce rapport.

Foire aux questions (FAQ)

Quels sont les quartiers les moins chers où habiter à Montréal ? Selon les données des outils de suivi de juillet 2026, Verdun (1 426 \$/mois), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (1 532 \$/mois) et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (1 548 \$/mois) sont les trois arrondissements les plus abordables selon le loyer moyen d'apartments.com (www.apartments.com), tandis que l'outil de suivi par quartier de liv.rent désigne Ahuntsic-Cartierville comme le moins cher, à 1 370 \$ par mois pour un logement non meublé d'une chambre (liv.rent).

Quel est le coût de la vie à Montréal selon le quartier ? Le loyer est la principale variable ; les coûts mensuels hors loyer (épicerie, transport collectif, services publics, Internet) sont relativement uniformes dans l'ensemble de la ville, Numbeo estimant les dépenses hors loyer d'une personne seule à 1 321,5 \$ CA par mois (www.numbeo.com), quel que soit l'arrondissement, ce qui signifie que le choix du quartier influence surtout le poste de loyer du budget d'un travailleur autonome plutôt que ses dépenses quotidiennes.

Quels sont les meilleurs quartiers de Montréal pour les télétravailleurs ? Griffintown et le Plateau se démarquent respectivement pour leurs espaces de travail et leur accessibilité à pied ; Griffintown pour sa concentration d'exploitants de coworking comme 2727 Coworking, et le Plateau pour son Walk Score de 92, le plus élevé de la ville (www.walkscore.com).

Y a-t-il des espaces de coworking abordables à Montréal ? Les postes partagés d'entrée de gamme à Montréal commencent généralement autour de 300 \$ par mois chez des exploitants comme 2727 Coworking et Crew Collective & Café (crewcollectivecafe.com), certains petits espaces indépendants ayant historiquement proposé des abonnements à accès limité à des prix aussi bas que 60 \$ à 175 \$ par mois, bien que les travailleurs autonomes devraient confirmer les tarifs actuels directement compte tenu de la rapidité avec laquelle les prix de ce segment ont évolué (betakit.com).

Quels quartiers de Montréal conviennent le mieux aux nomades numériques ? Les guides de voyage destinés aux nomades attribuent à Montréal dans son ensemble une « note de convivialité pour le coworking » de 4 sur 5 et une note de « fiabilité d'Internet » de 4 sur 5, avec un budget mensuel global estimé à 2 400 \$, et désignent expressément le Plateau, le Mile End, le Vieux-Montréal et Griffintown comme les quatre quartiers les mieux adaptés aux séjours de courte durée des nomades (thenomadcloud.com) (thenomadcloud.com).

Combien un travailleur autonome dépense-t-il généralement pour vivre à Montréal ? En combinant l'estimation mensuelle hors loyer de Numbeo de 1 321,5 \$ CA (www.numbeo.com) avec un loyer correspondant au quartier, allant d'environ 1 370 \$ à 1 900 \$ selon l'arrondissement et la source des données (liv.rent) (www.zumper.com), le coût de la vie mensuel de base d'un travailleur autonome seul à Montréal, avant tout abonnement de coworking, se situe approximativement entre 2 700 \$ CA et 3 200 \$ CA.

Quels sont les meilleurs secteurs où habiter à Montréal avec un budget limité ? Verdun, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et Ahuntsic-Cartierville sont les trois quartiers économiques les plus régulièrement cités dans les outils de suivi des loyers examinés dans ce rapport, chacun combinant un loyer inférieur à la moyenne avec un accès au métro (www.apartments.com) (liv.rent).

Dans quelle mesure les loyers de Montréal varient-ils selon le quartier ? L'écart entre l'arrondissement suivi le moins cher (Verdun à 1 426 \$/mois) et le plus cher (Saint-Laurent à 1 858 \$/mois, selon www.apartments.com) dépasse 400 \$ par mois, soit environ 5 200 \$ par année (www.apartments.com), une différence suffisante pour financer plusieurs mois d'abonnement à un espace de coworking si cette somme y est consacrée.

Conclusion

Montréal offre aux travailleurs autonomes une très grande variété de quartiers, et les données examinées dans ce rapport appuient des recommandations adaptées à différents profils plutôt qu'une recommandation unique. Les travailleurs autonomes qui cherchent avant tout à réduire au minimum leurs coûts de logement devraient privilégier Verdun, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ou Ahuntsic-Cartierville, chacun ayant affiché des loyers moyens inférieurs à la moyenne de la ville au milieu de 2026. Ceux qui accordent une grande valeur à une forte concentration d'infrastructures conçues expressément pour le coworking et qui sont à l'aise de payer un supplément modeste devraient se tourner vers Griffintown, où se trouvent des exploitants comme 2727 Coworking, dont les tarifs vont de 300 \$ à 3 000 \$ par mois selon les catégories de postes et de bureaux, ou vers Ville-Marie, où des exploitants destinés aux entreprises comme WeWork disposent de plusieurs emplacements au centre-ville. Les travailleurs autonomes qui travaillent principalement à domicile ou dans les cafés et qui privilégient avant tout l'accessibilité à pied ne trouveront aucun équivalent au Walk Score de 92 du Plateau-Mont-Royal, le plus élevé de la ville.

Le rapport fait aussi ressortir une tension réelle dont les travailleurs autonomes devraient tenir compte dans leur planification : les classements des loyers par quartier changent sensiblement d'une année à l'autre, comme le démontre la hausse des loyers de 20,0 % à Saint-Henri en une seule année, comparativement à une baisse de 4,3 % à l'échelle de la ville. La position d'aucun quartier de ce rapport en matière d'abordabilité ne devrait être considérée comme fixe. Les travailleurs autonomes qui doivent prendre une décision de location devraient vérifier directement les loyers actuellement demandés dans le quartier ciblé plutôt que de se fier uniquement aux moyennes de la ville, et devraient budgéter ensemble les coûts de logement et d'espace de travail, puisque, comme l'illustre la comparaison entre Verdun et le Plateau dans les études de cas de ce rapport, l'appartement le moins cher ne fait pas toujours partie de la solution mensuelle globale la moins chère une fois les coûts de coworking ou d'un espace de travail dédié inclus. Ce qui demeure constant dans les données, c'est la proposition de valeur fondamentale de Montréal par rapport à Toronto et à Vancouver : des

services urbains, des transports collectifs et une connectivité globalement comparables, à un coût de base nettement inférieur, une proposition qui continue d'attirer chaque année dans la ville une proportion croissante des près de 2,7 millions de travailleurs autonomes du Canada.

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://2727coworking.com>
2. <https://www.cbre.ca/insights/figures/canada-office-figures-q2-2026>
3. <https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/montreal-census-by-numbers-1.3972614>
4. <https://betakit.com/a-biased-list-of-the-top-five-coworking-spaces-in-montreal/>
5. <https://thenomadcloud.com/destinations/montreal-canada/>
6. <https://www.walkscore.com/CA-QC/Montr%C3%A9al/Griffintown>
7. <https://www.apartments.com/rent-market-trends/montreal-qc/>
8. <https://www.walkscore.com/CA-QC/Montr%C3%A9al/Plateau-Mont-Royal>
9. <https://montrealgazette.com/news/bixi-increasing-its-rates-for-2026/>
10. <https://www.numbeo.com/cost-of-living/in/Montreal>
11. <https://liv.rent/blog/rent-reports/may-2026-montreal-rent-report/>
12. https://en.wikipedia.org/wiki/Rosemont%E2%80%93La_Petite-Patrie
13. <https://www.centraide-mtl.org/en/neighbourhood-profiles/montreal-island/rosemont/>
14. <https://en.wikipedia.org/wiki/Villeray%E2%80%93Saint-Michel%E2%80%93Parc-Extension>
15. <https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/en/welcome-park-extension>
16. <https://www.zumper.com/rent-research/montreal-qc>
17. <https://montreal.ca/en/about/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace>
18. <https://crewcollectivecafe.com/en/collective/memberships/>
19. <https://www.wework.com/l/coworking-space/montreal--QC>
20. <https://www.speedtest.net/global-index/canada?city=Montreal>
21. <https://www.speedtest.net/global-index/canada>
22. <https://www.stm.info/en/info/fares/transit-fares>
23. <https://montrealgazette.com/news/artm-hiking-montreal-transit-fares-july-1/>
24. <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/coworking-spaces-market-report>
25. <https://www.nextmsc.com/news/canada-co-working-space-market>
26. <https://wowa.ca/montreal-housing-market>
27. <https://www.ctvnews.ca/montreal/article/montreal-is-one-of-north-americas-safest-cities-but-feelings-of-insecurity-are-on-the-rise/>
28. <https://www.bcnuej.org/2020/03/24/how-one-of-montreals-poorest-neighborhoods-became-ripe-for-green-gentrification/>
29. <https://en.wikipedia.org/wiki/Hochelaga-Maisonneuve>

30. <https://www.jll.com/en-ca/insights/market-dynamics/canada-office>

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.