

Analyse des taux de capitalisation de l'immobilier de bureaux à Montréal (2025)

Publié le 20 août 2025 25 min de lecture



Taux de capitalisation des bureaux de Montréal – Analyse complète du marché (2025)

Fondamentaux du taux de capitalisation dans l'immobilier de bureaux commercial

Qu'est-ce qu'un taux de capitalisation ? Un *taux de capitalisation*, ou **taux de capi**, mesure le rendement annuel d'un investissement immobilier par rapport à sa valeur. Il est calculé comme le revenu net d'exploitation (RNE) d'une propriété divisé par sa valeur marchande, exprimé en pourcentage (Source: [bigcityrealty.ca](https://www.bigcityrealty.ca)). Par exemple, un immeuble de bureaux générant 1 million de dollars de RNE et évalué à 20 millions de dollars a un taux de capitalisation de 5 %. Des taux de capitalisation plus élevés

indiquent des rendements potentiels plus élevés *mais aussi généralement un risque plus élevé* – reflétant souvent une qualité de propriété inférieure, des baux plus courts ou une incertitude du marché. Des taux de capitalisation plus bas suggèrent à l'inverse une valorisation supérieure pour les actifs à revenus stables (par exemple, baux longs, [locataires solides](#), emplacement de choix).

Taux de capitalisation en contexte – Propriétés de bureaux : Dans l'immobilier de bureaux commercial, les taux de capitalisation sont un outil d'évaluation crucial pour les investisseurs et les évaluateurs. Ils aident à comparer les opportunités d'investissement entre différents immeubles et marchés sur une base de rendement "comparable" (Source: [bigcityrealty.ca](#))(Source: [bigcityrealty.ca](#)). Il est important de noter que les taux de capitalisation ne sont *pas des repères statiques* – ils varient selon la **catégorie d'actifs (qualité)**, l'**emplacement** et les **conditions du marché** :

- **Catégorie d'actifs (Qualité)** : Les immeubles de bureaux sont généralement classés comme Classe A (actifs de premier ordre, modernes dans des emplacements privilégiés), Classe B (qualité moyenne, plus anciens ou moins centraux) ou Classe C (immeubles plus anciens, de qualité inférieure dans des emplacements secondaires). Les bureaux de Classe A affichent généralement des *taux de capitalisation plus bas* (prix plus élevés) en raison de garanties locatives plus solides, de meilleurs équipements et d'un taux d'occupation plus élevé, tandis que les actifs de Classe B/C se négocient à des *taux de capitalisation plus élevés* reflétant un risque de location et des besoins en dépenses d'investissement plus importants (Source: [renx.ca](#)). Sur le marché actuel, l'écart entre les taux de capitalisation des bureaux de premier ordre et de qualité inférieure s'est creusé – les propriétés de meilleure qualité sont beaucoup plus recherchées, tandis que les bureaux de Classe B/C vieillissants font face à une faible demande et exigent une prime de rendement (Source: [renx.ca](#)) (Source: [renx.ca](#)).
- **Emplacement : Centre-ville (CBD) vs. Banlieue** – Les bureaux situés au **centre-ville (CBD)** ont généralement des profils de risque différents de ceux des bureaux **en banlieue**. Les immeubles du CBD (en particulier les tours "trophées") ont généralement plus de liquidité et de demande locative, ce qui se traduit par des taux de capitalisation plus bas que les [bureaux de banlieue](#). Inversement, les bureaux de banlieue, souvent avec un taux de vacance plus élevé et un accès dépendant de la voiture, ont tendance à se négocier à des taux de capitalisation plus élevés. Par exemple, au Canada, début 2023, les rendements des bureaux de Classe AA/A au centre-ville s'élevaient en moyenne à 6,48 % à l'échelle nationale, contre plus de 7 % pour les bureaux de banlieue (Source: [renx.ca](#)) (Source: [renx.ca](#)). Cet écart de rendement urbain-banlieue persiste également à Montréal (comme détaillé ci-dessous).
- **Conditions du marché** : Les taux de capitalisation des bureaux évoluent avec les tendances économiques et des marchés des capitaux plus larges. Les principaux facteurs sont les **taux d'intérêt** en vigueur, la disponibilité du crédit, les **rendements obligataires** et le sentiment des investisseurs. Généralement, la hausse des taux d'intérêt et des rendements obligataires exerce une

pression à la hausse sur les taux de capitalisation (les valeurs diminuent) car l'immobilier doit offrir un rendement plus élevé par rapport aux obligations plus sûres (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca))(Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Des facteurs locaux comme les **taux de vacance**, les **perspectives de croissance des loyers** et la **santé de l'économie locale** (emploi, PIB) ont également un impact direct sur les taux de capitalisation. Un taux de vacance élevé des bureaux ou un ralentissement économique forcera généralement les taux de capitalisation à la hausse (pour compenser le risque et la croissance plus faible des revenus), tandis qu'un taux d'occupation serré et une forte croissance économique peuvent comprimer les taux de capitalisation, les investisseurs acceptant des rendements plus faibles pour des flux de trésorerie fiables.

En résumé, le taux de capitalisation est une métrique fondamentale pour les investisseurs en bureaux – encapsulant le risque, la stabilité des revenus et les attentes de croissance en un seul pourcentage. Les sections suivantes décrivent comment ces fondamentaux se sont manifestés sur le [marché des bureaux de Montréal](#), passés et présents.

Tendances historiques des taux de capitalisation des bureaux de Montréal (5 à 10 dernières années)

Une décennie de compression, puis un revirement brutal : Au cours de la dernière décennie, les taux de capitalisation des bureaux de Montréal ont connu une longue période de *compression* suivie d'une remontée ces dernières années. Au milieu des années 2010, Montréal est apparue comme un "marché à surveiller" à mesure que la confiance des investisseurs s'améliorait et que les taux d'intérêt restaient bas. Les taux de capitalisation ont régulièrement diminué pour atteindre des plus bas depuis plusieurs décennies à la fin des années 2010, reflétant une forte demande pour les actifs de qualité. Par exemple, les rendements des bureaux de premier ordre au centre-ville étaient tombés dans la fourchette de 5 % au milieu des années 2018-2019, contre des niveaux de 7 à 8 % observés au début des années 2000 (Source: [multifamilybc.cbrevancouver.com](https://www.multifamilybc.cbrevancouver.com))(Source: [collierscanada.com](https://www.collierscanada.com)). L'écart de taux de capitalisation de Montréal par rapport aux obligations de référence s'est considérablement réduit au cours de cette période – au T3 2022, l'écart était d'environ 214 points de base, plus de 200 points de base en dessous de sa moyenne sur 15 ans (Source: [collierscanada.com](https://www.collierscanada.com)) – soulignant à quel point les prix des bureaux avaient augmenté agressivement avant la récente correction.

 <https://www.altusgroup.com/insights/montreal-cre-market-update-q4-2024/>

Figure : Tendances historiques des taux de capitalisation à Montréal pour les principales catégories d'actifs (2007-2024). La ligne bleu foncé montre les taux de capitalisation des bureaux de Classe "AA" au centre-ville, qui ont généralement diminué tout au long des années 2010 avant de remonter après 2019. Les lignes inférieures (bleu clair, vert) représentent les taux de capitalisation multifamiliaux et industriels

à titre de comparaison. Fin 2019, les taux de capitalisation des bureaux du centre-ville de Montréal s'étaient comprimés près de leurs plus bas historiques, reflétant l'environnement de taux d'intérêt bas, avant de remonter dans les années 2020 (Source: multifamilybc.cbrevancouver.com). (Source : Enquête sur les tendances d'investissement d'Altus Group)

Impact de la pandémie et du cycle des taux d'intérêt : En 2020-2021, la pandémie a injecté de l'incertitude sur le marché des bureaux, mais des taux d'intérêt historiquement bas ont largement compensé l'impact sur les valorisations. Peu de transactions de bureaux ont eu lieu en 2020, maintenant les taux de capitalisation observés relativement stables. Cependant, lorsque la Banque du Canada a commencé à augmenter agressivement ses taux en 2022, la longue ère de compression des taux de capitalisation a pris fin. **De 2022 à 2023, les taux de capitalisation des bureaux de Montréal ont augmenté de manière significative** en tandem avec la flambée des coûts d'emprunt et la détérioration des fondamentaux du marché des bureaux. À l'échelle nationale, les rendements des bureaux du centre-ville ont augmenté d'environ 100 à 150 points de base au cours de cette période (Source: renx.ca). CBRE a rapporté qu'au T1 2023, le **taux de capitalisation moyen des bureaux de Classe A au centre-ville au Canada avait grimpé à environ 6,5 %**, contre une fourchette de 5 % au milieu de l'année précédente (Source: renx.ca). Cette tendance était évidente à Montréal : les taux de capitalisation des bureaux de Classe A en banlieue, par exemple, ont augmenté d'environ 0,5 % à 1 % entre 2019 et 2023 (Source: multifamilybc.cbrevancouver.com). Essentiellement, les investisseurs ont commencé à intégrer des primes de risque plus élevées pour les bureaux en raison des coûts de financement plus élevés, des taux de vacance élevés et des [perspectives incertaines pour la demande de bureaux](#).

Plateau récent : En 2024-2025, des signes indiquent que l'expansion des taux de capitalisation se stabilise. Le **rythme d'augmentation a ralenti fin 2023** et début 2024, le marché s'étant ajusté à la nouvelle norme de taux d'intérêt (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Selon Altus Group, le taux de capitalisation global de Montréal (toutes catégories d'actifs confondus) s'est *stabilisé* au premier semestre 2025 (Source: altusgroup.com). Pour le secteur des bureaux spécifiquement, les taux de capitalisation de Montréal étaient essentiellement **inchangés d'un trimestre à l'autre au T2 2025 (Source: altusgroup.com)**, ce qui suggère que le marché a peut-être trouvé son équilibre (bien qu'à des niveaux de rendement substantiellement plus élevés qu'il y a quelques années). Nous détaillons ci-dessous les taux de capitalisation actuels par segment.

Taux de capitalisation actuels des bureaux de Montréal (2025) : Par classe et emplacement

Au milieu de 2025, les **taux de capitalisation sur le marché des bureaux de Montréal restent élevés** par rapport aux niveaux ultra-bas d'il y a quelques années. Les taux de capitalisation varient considérablement selon la catégorie d'actifs et le sous-marché, reflétant la bifurcation entre les actifs de

bureaux de qualité supérieure et inférieure. Le tableau 1 résume les taux de capitalisation en vigueur à Montréal pour le T2 2025 :

Tableau 1 : Taux de capitalisation des bureaux de Montréal par segment d'actifs (T2 2025) (Source : Enquête sur les taux de capitalisation d'Avison Young)

SEGMENT DE BUREAUX DE MONTRÉAL	TAUX DE CAPITALISATION (T2 2025)	TENDANCE
Centre-ville – Classe A	~7,50%(Source: avisonyoung.ca)	Stable d'un trimestre à l'autre
Centre-ville – Classe B	~8,50% (Source: avisonyoung.ca)	Stable
Banlieue – Classe A	~8,50% (Source: avisonyoung.ca)	Stable
Banlieue – Classe B	~9,00% (Source: avisonyoung.ca)	Stable
Centre-ville – Classe C*	8% élevés à 10%+ (est.)	S.O. (peu de transactions)

(*) **Remarque :** Les *taux de capitalisation de Classe C* ne sont pas officiellement étudiés en raison du faible volume de transactions, mais les experts de l'industrie indiquent qu'ils se situeraient **bien dans les chiffres élevés à un chiffre ou faibles à deux chiffres** dans le climat actuel. Les immeubles plus anciens du centre-ville avec un taux de vacance ou une obsolescence significative peuvent attirer des offres impliquant des taux de capitalisation supérieurs à 9-10 %, s'ils se négocient. Comme l'a observé Paul Morassutti, président de CBRE, de nombreux bureaux de qualité inférieure (B et C) sont "vulnérables à être laissés pour compte" sur le marché actuel (Source: renx.ca) – les investisseurs exigent des **rendements substantiellement plus élevés** pour ces actifs compte tenu des défis de location et des coûts de conversion potentiels.

Plusieurs observations clés sur le paysage actuel des taux de capitalisation à Montréal :

- **Classe A vs. B :** Il existe un écart d'environ 100 points de base entre les rendements des bureaux de Classe A et de Classe B. Les tours de *Classe A de premier ordre au centre-ville affichent en moyenne des taux de capitalisation d'environ 7,5 %*, tandis que les *bureaux de Classe B plus anciens au centre-ville sont plus proches de 8,5 %*. Un écart similaire ou légèrement plus grand existe pour les actifs de banlieue (Classe B en banlieue ~9,0 % contre ~8,5 % pour la Classe A en banlieue) (Source: avisonyoung.ca). Cela reflète une **fuite vers la qualité** – les investisseurs sont beaucoup plus disposés à payer pour des immeubles de premier ordre avec des locataires stables, tandis que les actifs secondaires doivent être évalués avec une prime de rendement.

- **Centre-ville vs. Banlieue** : Fait intéressant, les **taux de capitalisation des bureaux de Classe A au centre-ville et en banlieue sont à peu près équivalents à Montréal (tous deux ~8 %±)** (Source: avisonyoung.ca). Il s'agit d'un écart par rapport aux normes pré-pandémiques, lorsque les actifs du centre-ville bénéficiaient d'un net avantage en termes de rendement. Cela indique que la **demande au centre-ville reste faible** (avec un taux de vacance plus élevé au centre-ville compensant la prime d'emplacement), tandis que certains pôles de bureaux de banlieue ont relativement bien résisté. En fait, Colliers a récemment noté que les *taux de capitalisation des bureaux de Classe A en banlieue de Montréal se négocient désormais à parité avec ceux de la Classe B au centre-ville* – environ 7,75 % dans les deux cas fin 2022 (Source: collierscanada.com). La Classe A au centre-ville conserve une légère prime sur la Classe A en banlieue en 2025, mais l'écart s'est réduit. Pour la Classe B, les rendements du centre-ville et de la banlieue oscillent tous deux dans la fourchette de 8 % élevés à 9 %.
- **Niveaux absolus** : À environ 7,5-9 %+, les taux de capitalisation des bureaux de Montréal sont **considérablement plus élevés aujourd'hui** qu'ils ne l'étaient à la fin des années 2010 (lorsque les bureaux de Classe A se situaient dans la fourchette de 5-6 %). La réévaluation reflète des taux d'intérêt plus élevés et un risque perçu dans le secteur des bureaux. Cependant, le fait que les taux de capitalisation se maintiennent stables (*ne continuent pas d'augmenter* en 2025) suggère que les acheteurs et les vendeurs se sont pour l'instant ajustés au nouvel équilibre des prix (Source: altusgroup.com). Les acteurs du marché rapportent que les taux de capitalisation du T2 2025 étaient *"stables, en ligne avec la stabilité des rendements obligataires et des coûts de financement"*, et que la plupart anticipent une stabilité à court terme, sauf changement économique majeur (Source: avisonyoung.ca) (Source: cbre.ca).

En résumé, les taux de capitalisation actuels des bureaux de Montréal impliquent des **primes de risque significatives** – en particulier pour les actifs non essentiels. Les investisseurs souscrivent des scénarios pessimistes pour les immeubles plus anciens, tandis que même les meilleures tours du centre-ville de Montréal se négocient à des rendements qui étaient inouïs il y a quelques années (milieu de 7 % aujourd'hui contre moins de 6 % avant 2020). Ensuite, nous comparons les taux de capitalisation de Montréal à ceux d'autres marchés canadiens pour contextualiser ces chiffres.

Principaux facteurs affectant les taux de capitalisation de Montréal en 2025

Plusieurs facteurs économiques et de marché expliquent les niveaux de taux de capitalisation décrits ci-dessus. L'**augmentation des taux de capitalisation** au cours des deux dernières années, et leur **statut élevé actuel**, peuvent être attribués à une confluence de facteurs :

- **Taux d'intérêt et coûts de financement** : Les hausses rapides des taux de la Banque du Canada de 2022 à 2023 ont été le principal moteur de l'expansion des taux de capitalisation. L'obligation du gouvernement canadien à 10 ans rapporte désormais environ **3,3 % (mi-2025)**, contre près de 1 % en 2020 (Source: altusgroup.com). Avec le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada dans la fourchette de 5 %, les coûts d'emprunt pour l'immobilier commercial ont plus que doublé, forçant les rendements immobiliers à la hausse. Les investisseurs exigent un **écart** de rendement suffisant par rapport aux coûts de la dette et aux obligations de référence. En effet, *l'écart de taux de capitalisation toutes propriétés confondues* par rapport aux obligations à 10 ans s'est élargi à plus de 320 points de base en 2023 (Source: renx.ca). Montréal n'a pas fait exception – ses taux de capitalisation se sont ajustés à la hausse pour maintenir une prime de risque par rapport aux taux d'intérêt. (Notamment, Colliers a rapporté que l'écart de taux de capitalisation de Montréal était de 214 points de base fin 2022, toujours en dessous des moyennes à long terme, ce qui impliquait que les valeurs avaient encore de la marge pour baisser (Source: collierscanada.com).) Les taux de capitalisation plus élevés d'aujourd'hui compensent essentiellement le coût du capital beaucoup plus élevé en 2025.
- **Vacance des bureaux et fondamentaux de la location** : Les fondamentaux du marché des bureaux de Montréal se sont affaiblis, exerçant une pression à la hausse sur les taux de capitalisation (pression à la baisse sur les valeurs). Le **taux de disponibilité des bureaux** à Montréal a augmenté de façon spectaculaire pendant la pandémie et reste élevé. Au T2 2025, la disponibilité globale est d'environ **18 %** – soit environ le double des niveaux pré-pandémiques (Source: altusgroup.com). La disponibilité de la Classe A au centre-ville, bien qu'en amélioration, est toujours de **17,6 % au T2 2025** (contre 19,6 % un an auparavant) (Source: avisonyoung.ca). Un taux de vacance élevé signifie un **risque de location plus élevé et un RNE plus faible**, en particulier pour les immeubles plus anciens qui peinent à attirer des locataires. Cela se traduit directement par des taux de capitalisation plus élevés car les investisseurs exigent des rendements plus importants pour les actifs dont les flux de trésorerie sont incertains. Un taux de vacance élevé augmente également la probabilité d'obsolescence ou de conversion des immeubles, nécessitant à nouveau une décote de prix. Tant que l'occupation et la demande ne se rétabliront pas de manière significative, la vacance continuera d'être une force motrice à la hausse sur les taux de capitalisation.
- **Demande des locataires et modes de travail** : La lenteur du retour au bureau et la popularité du travail hybride ont freiné les nouvelles locations, affectant les attentes de revenus futurs. Le marché des bureaux de Montréal a enregistré une **absorption nette négative au cours des derniers trimestres** (plus d'espaces libérés que loués) (Source: altusgroup.com). De nombreuses entreprises réduisent leurs effectifs ou retardent leur expansion. Ces perspectives de faible demande nuisent particulièrement aux immeubles de catégorie B/C, faisant baisser leurs valorisations (taux de capitalisation plus élevés). Du côté positif, certains grands employeurs – notamment les banques canadiennes – ont imposé une présence accrue au bureau, et l'inventaire des sous-locations a

diminué (Source: altusgroup.com)(Source: altusgroup.com). Ces tendances pourraient stabiliser la demande pour les propriétés de premier ordre, mais globalement, le marché des occupants peu dynamique est un obstacle qui empêche la compression des taux de capitalisation.

- **Climat économique – Emploi et PIB** : Les conditions économiques générales à Montréal et au Canada influencent le sentiment des investisseurs. Après un fort rebond post-COVID, l'économie a ralenti en 2023-2024 sous l'effet des taux d'intérêt plus élevés. Le taux de chômage au Canada a atteint **7,0 % à la mi-2025**, le plus haut depuis 2016 (Source: altusgroup.com). Le marché du travail montréalais a également connu une croissance plus lente, en particulier dans les secteurs utilisant des bureaux. La croissance du PIB réel a été modeste. Un chômage plus élevé et les craintes de récession freinent la demande d'espaces de bureaux (les entreprises embauchent et se développent moins), ce qui pèse à son tour sur les loyers et l'occupation. Les investisseurs intègrent ces risques macroéconomiques dans la tarification – maintenant les taux de capitalisation élevés pour amortir les éventuels déficits de revenus. D'un autre côté, Montréal bénéficie de certaines forces économiques : elle possède un secteur technologique en diversification et des projets d'infrastructure majeurs (comme le système de transport REM) qui renforcent les perspectives à long terme. Mais dans l'environnement actuel, l'**incertitude économique** – de l'inflation à une éventuelle élection fédérale – a généralement rendu les investisseurs plus averses au risque, contribuant à une préférence pour des taux de capitalisation plus élevés comme coussin.
- **Sentiment des investisseurs et liquidité** : Enfin, la *psychologie et le positionnement des investisseurs* sont les moteurs des mouvements des taux de capitalisation. En 2022-2023, de nombreux acheteurs institutionnels se sont tenus à l'écart en raison de la volatilité du marché (Source: renx.ca). Les volumes de transactions ont chuté et la liquidité pour les actifs de bureaux s'est tarie. Dans un marché aussi illiquide, les taux de capitalisation ont tendance à augmenter (les valeurs diminuent) jusqu'à ce qu'un prix d'équilibre soit trouvé. Les acheteurs privés et les investisseurs opportunistes ont exigé des rabais pour transiger. Montréal a connu cette dynamique, avec moins d'offres pour les transactions de bureaux, en particulier en dehors des actifs de premier ordre. Cependant, le sentiment s'est **progressivement amélioré en 2024-2025** – il y a un sentiment croissant que les prix se sont ajustés et que le pire est peut-être passé. En effet, les capitaux qui étaient en attente commencent à nouveau à chercher des opportunités (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Ce changement de sentiment – de la peur à un optimisme prudent – est une raison clé pour laquelle les taux de capitalisation se sont *stabilisés* récemment. Lorsque les investisseurs croient que « *l'immobilier est une classe d'actifs de plus en plus attrayante à mesure que les taux d'intérêt diminuent* »(Source: renx.ca), les taux de capitalisation peuvent cesser d'augmenter et même se comprimer. L'attente d'un éventuel assouplissement des taux d'intérêt (peut-être fin 2025) contribue à soutenir les valeurs.

En résumé, **les taux de capitalisation des bureaux de Montréal en 2025 sont le produit de taux d'intérêt élevés, d'un taux de vacance élevé et d'un sentiment d'investisseur prudent**, partiellement compensés par une stabilisation anticipée des conditions. Ces facteurs ne sont pas propres à Montréal – comme le montre la section suivante, d'autres villes canadiennes connaissent des moteurs similaires, mais à des degrés différents.

Montréal vs. Autres grands marchés : Comparaisons des taux de capitalisation

Comment Montréal se positionne-t-elle par rapport aux autres grands marchés de bureaux du Canada ? En général, **les taux de capitalisation des bureaux de Montréal se situent dans la moyenne** – plus élevés que Toronto et Vancouver, mais plus bas que les marchés plus difficiles comme Calgary. Le tableau 2 compare les *taux de capitalisation des bureaux de catégorie A du centre-ville* dans les grandes villes à la mi-2025 :

Tableau 2 : Taux de capitalisation des bureaux de catégorie A du centre-ville – Grandes villes canadiennes (T2 2025)(Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))

VILLE	TAUX DE CAPITALISATION DES BUREAUX DE CATÉGORIE A DU CENTRE-VILLE (T2 2025)
Vancouver	~5,25 % (le plus bas) (Source: avisonyoung.ca)
Toronto	~6,50 % (Source: avisonyoung.ca)
Ottawa	~7,50 % (Source: avisonyoung.ca)
Montréal	~7,50 % (Source: avisonyoung.ca)
Calgary	~8,00 % (le plus élevé) (Source: avisonyoung.ca)
(Le taux de capitalisation des bureaux de catégorie A du centre-ville d'Edmonton est encore plus élevé, ~8,5 % (Source: avisonyoung.ca), reflétant son marché de bureaux petit et mou.)	

Plusieurs observations ressortent de cette comparaison :

- **Vancouver et Toronto** : Les deux marchés de bureaux les plus grands et les plus chers du Canada ont les **taux de capitalisation les plus bas**. Le rendement d'environ 5,25 % du centre-ville de Vancouver est le plancher national – fonction de son offre de bureaux restreinte et de sa demande historiquement forte. Les taux de capitalisation de catégorie A de Toronto, autour de 6,5 %, sont plus élevés que ceux de Vancouver mais restent bien inférieurs à ceux de Montréal. Ces différences reflètent la perception du risque et de la croissance par les investisseurs : Vancouver et Toronto sont considérés comme des marchés passerelles centraux avec une liquidité profonde et de meilleures perspectives de croissance des loyers, de sorte que les investisseurs acceptent des rendements initiaux plus faibles. Même après les récentes augmentations, les rendements des bureaux de Toronto/Vancouver restent 100 à 200 points de base inférieurs à ceux de Montréal. Par exemple, le centre-ville de Montréal (7,5 %) se négocie environ 1 point de pourcentage « moins cher » que le centre-ville de Toronto (6,5 %) pour un produit de catégorie A comparable (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)).
- **Calgary et Edmonton** : À l'autre extrémité, les marchés de bureaux de l'Alberta ont des **taux de capitalisation significativement plus élevés** que Montréal. Le centre-ville de Calgary de catégorie A est autour de 8,0 %, et Edmonton plus proche de 8,5 % (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Ces marchés sont soumis à une pression bien plus forte – le taux de vacance du centre-ville de Calgary est un stupéfiant **20 %** au T2 2025 (Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)) (malgré une amélioration au cours de la dernière année), et celui d'Edmonton est également élevé. Le ralentissement du secteur de l'énergie et la fuite persistante des locataires ont paralysé la demande de bureaux dans ces villes. Ainsi, les investisseurs exigent des rendements très élevés (et des prix bas) pour compenser. Les taux de capitalisation de Montréal, bien qu'élevés, ne sont **pas aussi élevés que ceux de Calgary** car la base économique de Montréal est plus diversifiée et son taux de vacance au centre-ville (~17-18 %) est légèrement inférieur et en baisse (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))(Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)). En bref, Montréal est considérée comme ayant de meilleures perspectives de reprise que Calgary, justifiant un taux de capitalisation modestement plus bas.
- **Ottawa** : Fait intéressant, le taux de capitalisation de catégorie A du centre-ville d'Ottawa est à peu près le même que celui de Montréal (~7,5 % (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))). Ottawa, étant un marché axé sur le gouvernement, a connu une augmentation récente du taux de vacance et moins d'enthousiasme de la part des investisseurs, ce qui la place dans une catégorie de risque similaire à Montréal aux yeux des investisseurs pour l'instant. Les deux villes sont secondaires par rapport à Toronto/Vancouver pour les investisseurs institutionnels, d'où des rendements plus élevés.

La *tendance* est que les taux de capitalisation suivent de près le risque perçu et les fondamentaux locaux : **Vancouver (faible risque) < Toronto < Montréal/Ottawa < Calgary/Edmonton (risque élevé)**. Montréal se situe au milieu, reflétant un équilibre entre des fondamentaux stables à long terme et des défis à court terme. Notamment, **l'écart entre les taux de capitalisation des villes s'est creusé** au cours des deux dernières années. Avant 2020, l'écart entre les rendements des bureaux de Montréal et

de Toronto était beaucoup plus faible (souvent moins de 50 points de base pour la catégorie A) ; il est maintenant d'environ 100 points de base. Cela suggère que le secteur des bureaux de Montréal est considéré comme *relativement plus risqué qu'il ne l'était* par rapport à Toronto – probablement en raison d'un taux de vacance structurel plus élevé et d'un bassin d'investisseurs plus petit.

Il est également instructif de comparer les **écarts entre le centre-ville et la banlieue** dans les différentes villes. À Toronto et Vancouver, les taux de capitalisation du centre-ville sont nettement inférieurs à ceux de la banlieue (par exemple, la catégorie A de la banlieue de Toronto ~8,5 % contre 6,5 % au centre-ville (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))). À Montréal, comme noté, les rendements du centre-ville et de la banlieue pour une qualité similaire sont beaucoup plus proches. Cela implique que le centre-ville de Montréal n'a pas conservé la prime qu'il avait auparavant, tandis que dans des villes comme Toronto, le quartier central des affaires conserve encore un poids significatif. Cela est en partie dû au fait que la reprise du centre-ville de Montréal après la pandémie a été plus lente (par exemple, la fréquentation des bureaux et les nouvelles locations sont en retard), érodant son avantage relatif. En revanche, le **taux de disponibilité du centre-ville de Vancouver (12,4 %) est très faible**(Source: [altusgroup.com](https://www.altusgroup.com)), ce qui contribue à maintenir les taux de capitalisation du centre-ville de Vancouver extrêmement bas.

En résumé, les taux de capitalisation des bureaux de Montréal sont élevés en termes absolus, mais assez *modérés par rapport aux autres villes canadiennes confrontées à des défis similaires*. Ils soulignent que Montréal n'est pas seule dans la réévaluation de son marché des bureaux ; tout le pays a vu les rendements augmenter. Cependant, Montréal offre un rendement plus élevé que les plus grands marchés, ce que certains investisseurs pourraient trouver attrayant compte tenu des solides fondamentaux de la ville (grande population, économie diversifiée). En effet, nous commençons à voir des capitaux cibler Montréal pour son écart de rendement – une question que nous explorons dans les transactions récentes.

Transactions d'investissement récentes et taux de capitalisation

Volume des transactions et profil des investisseurs : L'activité d'investissement sur le marché des bureaux de Montréal a été **modérée mais pas absente**. L'environnement de taux de capitalisation élevés est lui-même une arme à double tranchant – il indique des prix plus bas qui peuvent attirer des acheteurs opportunistes, mais il reflète également un stress qui rend les prêteurs et les investisseurs institutionnels prudents. En 2024, le secteur des bureaux de Montréal a connu un certain nombre de *transactions plus petites*, souvent à des prix de détresse ou pour un usage alternatif. Selon CBRE, de nombreuses ventes étaient soit **motivées par l'utilisateur final, soit des projets de conversion** plutôt que de pures acquisitions d'investissement stabilisées (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca))(Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). « *Typiquement, les transactions sont plus petites et beaucoup sont motivées par les utilisateurs ou pour la conversion* », a noté le responsable des investissements de CBRE Montréal (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). En fait, sur les neuf

transactions d'immeubles de bureaux gérées par CBRE à Montréal l'année dernière, **quatre ont été achetées pour une conversion de bureaux en logements et trois par des propriétaires-occupants** (utilisateurs) (Source: renx.ca). Ces types de transactions ne reposent souvent pas du tout sur l'analyse des taux de capitalisation – un utilisateur peut valoriser une propriété pour son utilité, et un acheteur pour la conversion la valorise pour son potentiel de réaménagement. La prévalence de ces transactions montre le peu d'investisseurs prêts à acheter des immeubles de bureaux loués conventionnels en 2024, sauf à un rabais important.

Transactions notables : Les *grandes ventes d'investissement sans lien de dépendance* de tours de bureaux à Montréal ont été rares, mais 2025 a vu au moins une transaction majeure : le **1200, avenue McGill College** (également connu sous le nom de *Place Dupuis* dans certains rapports, adjacent à la Place Ville Marie). En juin 2025, KingSett Capital a acquis cette tour de 24 étages du centre-ville (environ 240 000 pieds carrés de bureaux + 73 000 pieds carrés de commerces de détail) auprès de Busac/JEMB pour **100,65 millions de dollars** (Source: connectcre.ca) (Source: connectcre.ca). Il s'agissait de la **plus grande vente de bureaux à Montréal de mémoire récente**, et apparemment *la plus importante en 2025 jusqu'à présent* (Source: connectcre.ca). Le prix d'achat équivaut à **286 \$ par pied carré**, une valorisation significativement inférieure au coût de remplacement et révélatrice de la réévaluation actuelle (Source: avisonyoung.ca). Le taux de capitalisation n'a pas été officiellement divulgué, mais compte tenu de l'occupation de l'immeuble (locataire principal : Rogers Communications), il est estimé se situer dans la fourchette haute de 6 % à basse de 7 %. Notamment, cette transaction « *marque un retour des fonds institutionnels* » sur les marchés de bureaux de Montréal (Source: avisonyoung.ca) – KingSett (un grand fonds de capital-investissement canadien) s'était retiré du marché des bureaux pendant quelques années et cherche maintenant des actifs de qualité à des rendements plus élevés. La volonté d'un acteur majeur d'investir dans une tour du centre-ville de Montréal à un rendement d'environ 7 % signale la confiance que les valeurs sont attrayantes. C'est un signe positif que l'écart entre l'offre et la demande pourrait commencer à se réduire.

D'autres transactions de bureaux ont eu lieu à des prix beaucoup plus bas. Par exemple, certains immeubles plus anciens du centre-ville auraient changé de mains pour la valeur du terrain ou pour des projets de conversion. (Un exemple en dehors de Montréal : à Calgary, une tour de bureaux vacante à 50 % a été vendue pour seulement 17 millions de dollars pour une conversion – illustrant l'étendue de l'érosion de la valeur dans certains cas.) À Montréal, le Groupe Mach et d'autres acteurs locaux ont activement évalué des acquisitions de bureaux en difficulté, souvent avec l'intention de les convertir éventuellement en appartements ou en usage mixte. De telles transactions pourraient techniquement présenter des taux de capitalisation très élevés (parce que le prix d'achat est si bas par rapport au revenu net d'exploitation existant), mais ces « taux de capitalisation » ne sont pas vraiment significatifs puisque le plan d'affaires de l'acheteur est de réaffecter l'immeuble.

Taux de capitalisation dans les transactions récentes : Pour les actifs de bureaux stabilisés de Montréal qui ont été transigés, les *taux de capitalisation ont généralement varié de la fourchette moyenne de 7 % à deux chiffres*, selon la qualité de l'actif :

- La transaction du **1200, avenue McGill College** mentionnée ci-dessus est une borne, probablement autour d'un **taux de capitalisation d'environ 7 %** pour un actif de catégorie A-/B avec une liste de locataires stable (cet immeuble était loué à environ 90 % au moment de la vente). Cela représente un *prix relativement fort* dans ce climat et a été réalisé pour un actif bien situé avec un potentiel de hausse du volet commercial.
- À l'autre extrémité, les **immeubles de bureaux de catégorie B/C** avec un taux de vacance élevé ont été transigés à des taux de capitalisation implicites bien au-delà de 10 % (ou indéterminés, s'ils sont largement vacants). Beaucoup de ces transactions sont essentiellement des achats de terrains ou des projets de conversion. Par exemple, si une propriété de bureaux secondaire à moitié vide était vendue, disons, 100 \$/pi², un taux de capitalisation optimiste sur le revenu en place pourrait apparaître comme 12-15 % ou plus. Cependant, de telles ventes sont motivées par des plans de redressement plutôt que par des rendements d'investissement en exploitation.
- Les **achats par des utilisateurs** (par exemple, une entreprise achetant son propre immeuble de bureaux pour l'occuper) ne donnent aucun taux de capitalisation cité, car l'acheteur ne valorise pas le loyer en place. Mais ils retirent de l'inventaire du marché de l'investissement, resserrant l'offre.

Dans l'ensemble, les données limitées suggèrent que les **bureaux de Montréal de bonne qualité et bien loués se négocieraient aujourd'hui à des taux de capitalisation d'environ 7 à 8 %, tandis que les actifs risqués ou vacants se négocient à des rendements bien supérieurs à 10 % ou sont évalués selon d'autres métriques**. Les données de Real Capital Analytics (RCA) (telles que citées par les courtiers) indiquent que les taux de capitalisation pour les *transactions de bureaux de premier ordre au Canada* ont récemment augmenté pour atteindre environ 6,5 à 7 %, et les transactions de Montréal se situent généralement à ou au-dessus de cette fourchette. Par exemple, un bureau du centre-ville de Montréal entièrement loué avec de solides clauses contractuelles pourrait attirer des offres dans la fourchette haute de 6 % ; si le même immeuble était à Toronto, le taux de capitalisation pourrait être dans la fourchette basse de 6 % ou haute de 5 %. Cela correspond aux différentiels de rendement entre villes notés précédemment.

Malgré les défis, la **reprise de l'activité d'investissement en 2025** (comme l'acquisition de KingSett) a prudemment encouragé les experts. L'équipe montréalaise de CBRE a noté que « *le secteur des bureaux semble avoir atteint le creux d'un cycle... et entame sa longue remontée* » (Source: renx.ca). Le fait que plusieurs immeubles du centre-ville (totalisant environ 3,4 millions de pieds carrés) soient désormais à *vendre ou en cours de transaction* est considéré comme un précurseur d'un volume de transactions plus élevé au second semestre 2025, à mesure que les acheteurs et les vendeurs s'accordent sur les prix

(Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))(Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Si tel est le cas, davantage de données sur les taux de capitalisation émergeront. Jusqu'à présent, les premières transactions suggèrent que les **acheteurs obtiennent des rabais de 20 à 30 % par rapport aux valeurs d'avant la pandémie**, et ces rabais se traduisent par des taux de capitalisation supérieurs de 150 à 300 points de base à ceux de 2019.

Perspectives du marché et prévisions des taux de capitalisation

Stabilisation en vue : Le consensus parmi les analystes du marché et les études de courtiers est que les **taux de capitalisation des bureaux à Montréal sont proches de leur sommet** et devraient **se stabiliser pendant le reste de 2025**, avec un potentiel de *légère compression* fin 2025 ou en 2026. Les perspectives 2024 de CBRE ont noté que « *les taux de capitalisation pour certaines catégories d'actifs sont susceptibles de commencer à se comprimer modestement en 2025* » à mesure que le marché de l'investissement retrouve ses marques (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). Ces perspectives sont étayées par l'attente que les **taux d'intérêt se stabiliseront ou même diminueront** légèrement à l'avenir, ce qui réduirait la pression à la hausse sur les rendements. En effet, à la mi-2025, la Banque du Canada a suspendu de nouvelles hausses de taux, et les marchés obligataires anticipent de possibles *baisses* de taux en 2024-2025 si l'inflation diminue. Un assouplissement projeté du rendement des obligations à 10 ans d'environ 15 points de base en 2025 (selon les prévisions de CBRE) contribue à des perspectives de taux de capitalisation plus positives (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). En bref, le pire de l'expansion des taux de capitalisation semble être passé, à moins de nouveaux chocs économiques.

Réduction de l'écart acheteur-vendeur : Une partie essentielle des prévisions est l'amélioration du sentiment des investisseurs et la réduction de l'écart entre les offres et les demandes. « *L'écart entre l'offre et la demande se réduit, incitant les investisseurs à être ouverts aux opportunités de bureaux* », observe Mark Fieder, président d'Avison Young (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Il cite des facteurs tels que *une nouvelle demande des occupants, un fort mouvement de retour au bureau et l'amélioration des conditions de location* comme raisons pour lesquelles certains investisseurs voient un potentiel de hausse en achetant maintenant (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Si davantage d'acheteurs reviennent sur le marché, la concurrence pour les actifs de qualité augmentera, ce qui pourrait entraîner une **légère baisse des taux de capitalisation** pour les meilleurs immeubles (c'est-à-dire une légère hausse des prix par rapport aux niveaux les plus bas actuels). Montréal, avec ses rendements initiaux plus élevés, pourrait attirer l'intérêt des investisseurs en quête de rendement, surtout s'ils estiment que la location a atteint son point le plus bas.

Obstacles persistants : Cela dit, toute compression des taux de capitalisation sera probablement **graduelle et sélective**. Des taux d'intérêt plus élevés devraient persister à court terme, et les prêteurs restent conservateurs en ce qui concerne les actifs de bureaux. Les taux de capitalisation pour les *bureaux de catégorie inférieure à Montréal (Classe B/C)* pourraient *continuer à augmenter légèrement ou*

simplement rester illiquides jusqu'à ce que la vacance soit matériellement réduite (peut-être par des conversions réduisant l'offre). De plus, les *risques macroéconomiques* – une récession potentielle, la volatilité des obligations mondiales, etc. – pourraient retarder la reprise. Le rapport sur les taux de capitalisation du T2 2025 d'Avison Young a adopté un ton d'« optimisme prudent », notant la résilience face à la volatilité mais reconnaissant que « *les évaluations professionnelles prennent une importance accrue* » dans un marché illiquide et que la découverte des prix est toujours en cours (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))(Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Essentiellement, bien que les perspectives pour les taux de capitalisation soient stables, il ne s'agit pas d'un rebond rapide ; le marché est en train de *traverser* un creux.

Facteurs spécifiques à Montréal : Pour le marché des bureaux de Montréal en particulier, **deux tendances** devraient aider les taux de capitalisation à moyen terme :

1. **Conversions de bureaux et réduction de l'offre :** Montréal a plusieurs initiatives pour convertir les bureaux plus anciens en logements ou à d'autres usages, soutenues par des programmes gouvernementaux. À mesure que les espaces obsolètes sont retirés, l'inventaire *effectif* des bureaux diminuera, ce qui devrait améliorer le taux d'occupation des propriétés restantes. Un marché locatif plus tendu d'ici 2026-2027 renforcerait les RNI (revenus nets d'exploitation) et pourrait entraîner une compression des taux de capitalisation (hausse des valeurs) pour les actifs de bureaux restants. La planification de la ville concernant la réaffectation des bâtiments (tels que les incitations pour les conversions de bureaux en logements) est suivie de près par les investisseurs.
2. **Dynamique de retour au bureau :** La dynamique de retour au bureau à Montréal a été plus lente que dans certaines villes, mais elle s'accélère. Le **modèle de travail hybride** (1 à 3 jours au bureau) est en cours de réévaluation par de nombreuses entreprises (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Si les grands employeurs imposent davantage de travail en personne (comme certaines banques et entreprises technologiques ont commencé à le faire), la demande d'espaces de bureaux de qualité pourrait augmenter. Déjà, les *tours emblématiques du centre-ville de Montréal ont un taux de disponibilité moyen d'environ 11 % seulement*, bien inférieur à celui du marché global (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)), ce qui indique l'existence d'une demande haut de gamme. À mesure que les entreprises « se tournent vers la qualité », les immeubles de Classe A pourraient voir les taux de vacance diminuer et les loyers se stabiliser, ce qui, à terme, exercerait une pression à la baisse sur les taux de capitalisation de ces actifs (c'est-à-dire une reprise des valeurs).

Prévisions des experts : Les experts locaux prévoient une *reprise progressive*. Scott Speirs de CBRE s'attend à ce que les **actifs de bureaux plus grands et de meilleure qualité soient transigés en 2025** à mesure que les institutions reviennent prudemment, et il estime que les investisseurs étrangers manifesteront de l'intérêt compte tenu de la stabilité du Canada et du dollar canadien dévalué (Source: [renx.ca](https://www.renx.ca))(Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)). Cela pourrait aider à consolider les valeurs. On a le sentiment que 2024 a *marqué le creux* et que 2025-2026 marquera le début d'une lente remontée. Toute baisse des taux de

capitalisation se matérialisera probablement d'abord dans le segment de la Classe A du centre-ville (peut-être une compression de quelques dixièmes de pour cent si les taux d'intérêt baissent effectivement). Les taux de capitalisation des Classes B/C pourraient ne pas s'améliorer tant qu'il n'y aura pas de preuves d'absorption ou de conversions réussies réduisant la concurrence.

En termes quantitatifs, on pourrait s'attendre à ce que les **taux de capitalisation des bureaux de Classe A du centre-ville de Montréal se maintiennent autour de 7,5 % pour le reste de 2025**, avec une possibilité de resserrement vers la fourchette basse de 7 % d'ici fin 2025 ou 2026 si les coûts de financement s'améliorent. Les taux de capitalisation des bureaux de banlieue et de Classe B devraient rester autour de 8,5 % à 9 % jusqu'à ce que la location montre des gains significatifs ou que ces actifs soient convertis à de nouvelles utilisations. Il est à noter que même une compression de 50 points de base (par exemple de 7,5 % à 7,0 %) peut augmenter considérablement les valeurs (environ 7 % d'augmentation de prix), donc toute amélioration des taux de capitalisation sera une bonne nouvelle pour les propriétaires.

En résumé : Les taux de capitalisation des bureaux à Montréal devraient **rester élevés mais stables à court terme**, avec des perspectives d'amélioration prudemment optimistes. L'expression utilisée par un rapport de recherche pour caractériser le T2 2025 était « *l'optimisme prudent définit le T2* », les investisseurs se concentrant sur la qualité au milieu de l'incertitude (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca)). Les écarts immobiliers sont maintenant à peu près conformes aux moyennes à long terme et pourraient se normaliser davantage. Comme le souligne un ensemble de « Tendances à surveiller » : *le sentiment des investisseurs s'améliore*, la découverte des prix est presque achevée, et les écarts de taux de capitalisation devraient se normaliser à mesure que la stabilité revient (Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)). Le marché semble être aux premiers stades de la reprise, et les taux de capitalisation relativement élevés de Montréal pourraient se comprimer progressivement si la reprise prend de l'ampleur.

Références : L'analyse ci-dessus s'appuie sur des données et des informations provenant de grandes sociétés immobilières commerciales et de sources de données, notamment **CBRE** (Canadian Cap Rates & Investment Insights, 2023–2025), **Colliers International** (Canada Cap Rate Reports, 2022–2025), **Avison Young** (Quarterly Cap Rate & Investment Trends Reports, 2024–2025), **Altus Group** (Investment Trends Survey et mises à jour du marché de Montréal), ainsi que des publications comme Real Estate News Exchange (RENX). Les statistiques et citations clés ont été référencées en ligne. Notamment, le *Canada Market Outlook 2024* de CBRE et le *Q2 2025 Cap Rate Survey* d'Avison Young ont été utilisés pour les points de données actuels, tandis qu'Altus Group et Colliers ont fourni un contexte historique. Les commentaires spécifiques à Montréal ont été étayés par des rapports de marché des bureaux locaux de CBRE, Colliers et Avison Young. Ces sources soutiennent collectivement une vue d'ensemble complète du paysage des taux de capitalisation des bureaux à Montréal en 2025 (Source: [bigcityrealty.ca](https://www.bigcityrealty.ca))(Source: [renx.ca](https://www.renx.ca)) (Source: [avisonyoung.ca](https://www.avisonyoung.ca))(Source: [cbre.ca](https://www.cbre.ca)), entre autres. Les

perspectives sont sujettes à changement en fonction des conditions du marché, et il est recommandé de consulter les derniers rapports trimestriels de ces entreprises pour obtenir les informations les plus récentes.

Étiquettes: taux-capitalisation, immobilier-commercial, immobilier-bureaux, evaluation-immobiliere, revenu-net-exploitation, montreal, analyse-marche, classe-actifs

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a vibrant and thoughtfully designed workspace ideally situated along the picturesque Lachine Canal in Montreal's trendy Griffintown neighborhood. Just steps away from the renowned Atwater Market, members can enjoy scenic canal views and relaxing green-space walks during their breaks.

Accessibility is excellent, boasting an impressive 88 Walk Score, 83 Transit Score, and a perfect 96 Bike Score, making it a "Biker's Paradise". The location is further enhanced by being just 100 meters from the Charlevoix metro station, ensuring a quick, convenient, and weather-proof commute for members and their clients.

The workspace is designed with flexibility and productivity in mind, offering 24/7 secure access—perfect for global teams and night owls. Connectivity is top-tier, with gigabit fibre internet providing fast, low-latency connections ideal for developers, streamers, and virtual meetings. Members can choose from a versatile workspace menu tailored to various budgets, ranging from hot-desks at \$300 to dedicated desks at \$450 and private offices accommodating 1–10 people priced from \$600 to \$3,000+. Day passes are competitively priced at \$40.

2727 Coworking goes beyond standard offerings by including access to a fully-equipped, 9-seat conference room at no additional charge. Privacy needs are met with dedicated phone booths, while ergonomically designed offices featuring floor-to-ceiling windows, natural wood accents, and abundant greenery foster wellness and productivity.

Amenities abound, including a fully-stocked kitchen with unlimited specialty coffee, tea, and filtered water. Cyclists, runners, and fitness enthusiasts benefit from on-site showers and bike racks, encouraging an eco-conscious commute and active lifestyle. The pet-friendly policy warmly welcomes furry companions, adding to the inclusive and vibrant community atmosphere.

Members enjoy additional perks like outdoor terraces and easy access to canal parks, ideal for mindfulness breaks or casual meetings. Dedicated lockers, mailbox services, comprehensive printing and scanning facilities, and a variety of office supplies and AV gear ensure convenience and efficiency. Safety and security are prioritized through barrier-free access, CCTV surveillance, alarm systems, regular disinfection protocols, and after-hours security.

The workspace boasts exceptional customer satisfaction, reflected in its stellar ratings—5.0/5 on Coworker, 4.9/5 on Google, and 4.7/5 on LiquidSpace—alongside glowing testimonials praising its calm environment, immaculate cleanliness, ergonomic furniture, and attentive staff. The bilingual environment further complements Montreal's cosmopolitan business landscape.

Networking is organically encouraged through an open-concept design, regular community events, and informal networking opportunities in shared spaces and a sun-drenched lounge area facing the canal. Additionally, the building hosts a retail café and provides convenient proximity to gourmet eats at Atwater Market and recreational activities such as kayaking along the stunning canal boardwalk.

Flexible month-to-month terms and transparent online booking streamline scalability for growing startups, with suites available for up to 12 desks to accommodate future expansion effortlessly. Recognized as one of Montreal's top coworking spaces, 2727 Coworking enjoys broad visibility across major platforms including Coworker, LiquidSpace, CoworkingCafe, and Office Hub, underscoring its credibility and popularity in the market.

Overall, 2727 Coworking combines convenience, luxury, productivity, community, and flexibility, creating an ideal workspace tailored to modern professionals and innovative teams.

AVERTISSEMENT

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