

Bureau à la Journée à Montréal : Marché et Coworking

By 2727coworking.com Published April 11, 2026 24 min read

Résumé exécutif

La tendance vers des **espaces de travail flexibles et collaboratifs** s'est intensifiée au cours de la dernière décennie, portée par l'essor du travail à distance et hybride. Le marché mondial du coworking – un segment clé des bureaux flexibles – est estimé à environ **25 milliards \$** en 2025 et pourrait atteindre **30 milliards \$** dès 2026 (Source: www.flexas.com). En Amérique du Nord, et particulièrement au Canada, cette croissance est encore plus rapide qu'ailleurs (Source: 2727coworking.com) (Source: www.flexas.com). Par exemple, on recense environ **883 espaces de coworking au Canada** en milieu de 2025 (Source: 2727coworking.com). Le marché canadien, d'une valeur d'environ **285 millions \$ CA** en 2023, devrait presque tripler pour accroître la valeur à près de **893 millions \$ CA** d'ici 2030 (Source: 2727coworking.com). Montréal, deuxième plus grande métropole du pays, joue un rôle de premier plan dans cette dynamique : sa forte communauté technologique et créative, sa population bilingue et son excellente qualité de vie favorisent l'émergence de nombreux espaces collaboratifs (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). De plus, le taux inédit d'environ **16,5 %** de **bureaux inoccupés** au centre-ville (premier trimestre 2023) témoigne d'un glissement vers des solutions flexibles (Source: 2727coworking.com).

Ce rapport approfondit le phénomène des « **bureaux à la journée** » – c'est-à-dire la location de bureaux ou de postes de travail à la journée sans engagement long terme – à Montréal. On y analyse les tendances mondiales et canadiennes (impact de la COVID-19, croissances du coworking, modèles économiques), avant de se concentrer sur le contexte montréalais (facteurs locaux de demande, infrastructure, coûts). Nous passons ensuite en revue les **principaux espaces de coworking et bureaux flexibles** offrant des passes journaliers à Montréal, comparant leurs offres, tarifs et clientèles cibles (par exemple, WeWork, Regus/Spaces, 2727 Coworking, Montréal CoWork, ECTO). Un tableau récapitulatif synthétise ces informations clés. Des données chiffrées (taxes d'occupation, licences d'entreprise, patronnées par CBRE/JLL) et des points de vue d'experts immobiliers illustrent comment, malgré des faillites spectaculaires (comme [WeWork fin 2023](#) et la concurrence de politiques de [retour au bureau \(RTO\)](#), le marché montréalais reste **résilient et en plein renouvellement** (Source: www.cbre.ca).

Enfin, nous discutons des implications : l'impact sur la main-d'œuvre (satisfaction, réseaux), sur les entreprises (agilité, image de marque) et sur la ville (développement urbain, attractivité). Le rapport conclut en évaluant les **perspectives futures** – adoption du travail hybride sur le long terme, innovations technologiques (réservation en ligne, smart offices), enjeux de durabilité et d'ESG – qui devraient continuer de soutenir et redéfinir le coworking à Montréal. L'analyse s'appuie sur des études de cas concrètes (par ex. Novartis et Cossette utilisant du coworking à Montréal (Source: www.cbre.ca), déménagements d'entreprise via iQ Offices (Source: www.cbre.ca), ainsi que sur des données sectorielles récentes (rapports CBRE, JLL, Office-hub, DeskMag, etc.), garantissant un panorama complet et référencé du sujet.

Introduction et définition

Le **coworking** s'est imposé depuis les années 2000 comme une nouvelle modalité de bureau : espaces de travail partagés, gérés professionnellement, **loués à l'heure**, au jour ou au mois, avec des commodités communes (Internet, salles de réunion, coffee-shop) et une forte dimension communautaire (Source: 2727coworking.com). Comme le soulignent Robelski et ses collègues, « les espaces de coworking sont conçus pour offrir collaboration et communauté dans des espaces de travail meublés et équipés sur une base locative » (Source: 2727coworking.com). Au départ destinés aux **freelances et jeunes pousses** pour éviter les baux fixes coûteux, ces environnements séduisent maintenant aussi des grandes entreprises et des institutions cherchant flexibilité et agilité (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com).

Le concept de « **bureau à la journée** » s'inscrit dans cette lignée. Il s'agit typiquement d'un espace de bureau privé loué à l'unité (jour, heure) sans engagement à long terme (Source: 2727coworking.com). Par exemple, la plateforme Hubble On-Demand décrit un bureau à la journée comme « un espace de bureau privé pour le travail d'équipe en face-à-face, avec des bureaux, des chaises et souvent la possibilité d'utiliser des écrans », adapté aux équipes travaillant à distance ou de manière hybride (Source: 2727coworking.com). De tels espaces permettent aux équipes dispersées de « se réunir pour se rencontrer et bâtir une culture » sans signer de nouveau bail (Source: 2727coworking.com). Ils se distinguent des postes fixes en entreprise par leur contrat à usage (pay-as-you-go) et leur accessibilité 24h/7j dans de nombreux centres de coworking. La prolifération de ces bureaux à la demande répond à une demande croissante d'interactions en présentiel ponctuelles, tout en limitant les coûts pour les organisations qui n'ont pas besoin d'un espace plein temps.

Dans le contexte montréalais, la robustesse de l'économie (technologie, jeux vidéo, aérospatiale, médias, etc.), la présence de nombreuses universités et start-ups, ainsi que le [caractère bilingue](#) et « sécuritaire » de la ville, sont autant de facteurs uniques qui ont favorisé l'essor du coworking (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). Montréal attire aussi pour sa qualité de vie (plus de 120 festivals par an, vie culturelle riche, espaces verts) (Source: [2727coworking.com](#)), ce qui renforce l'attrait de ses espaces de travail comparativement à d'autres grands centres. Cette dynamique s'observe en pratique par une offre locale très étendue : on compte déjà plusieurs **dizaines d'espaces de coworking** à Montréal (marques internationales et opérateurs locaux) offrant des formules variées de bureaux flexibles (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). L'objectif de ce rapport est d'analyser en profondeur ce marché émergent du bureau à la journée à Montréal, en examinant les tendances de fond (globales et locales), les principaux fournisseurs et leurs offres (y compris les prix du jour), les motivations des utilisateurs, ainsi que les perspectives d'avenir pour ce segment d'immobilier tertiaire.

Tendances mondiales et canadiennes du coworking

À l'échelle mondiale, le **coworking** est passé d'un segment de niche à une composante stratégique de l'immobilier d'entreprise (Source: [www.flexas.com](#)) (Source: [2727coworking.com](#)). De nombreuses études prévoient une croissance rapide : le marché global devrait apporter près de **44 000 espaces** de coworking d'ici fin 2026, contre environ 42 000 en 2025 (Source: [www.flexas.com](#)). Le nombre total d'utilisateurs dans le monde est estimé à 5,5–6 millions en 2025, principalement stimulé par les grandes entreprises cherchant à compléter leurs baux classiques (Source: [www.flexas.com](#)). La valeur cumulée du coworking global était estimée à ~\$25 milliards en 2025, en hausse vers ~\$30 milliards en 2026 (Source: [www.flexas.com](#)). Si l'Amérique du Nord occupe déjà environ 40 % du marché en 2024 (Source: [2727coworking.com](#)), sa croissance est encore plus soutenue que celle des États-Unis, ce qui reflète une volatilité démographique et économique plus forte.

La pandémie de COVID-19 a certes provoqué un choc, mais elle a surtout **accélééré** la prise de conscience de la flexibilité : même si certaines entreprises ont cherché à rapatrier leur personnel après 2020, beaucoup ont conservé des modèles hybrides. Aujourd'hui environ **87 % des organisations** dans le monde codifient une politique de travail hybride (Source: [www.jll.ca](#)). JLL observe que près de la moitié des entreprises prévoient d'élargir leurs programmes hybrides dans les trois prochaines années (Source: [www.jll.ca](#)). Ce basculement pérenne influence directement l'immobilier d'entreprise : des études évaluent la baisse de la demande de surfaces conventionnelles de l'ordre de 10 à 25 % post-COVID (Source: [macleans.ca](#)), même s'il est difficile de prévoir exactement où s'établira l'équilibre entre télétravail et présentiel.

Dans ce contexte, de **nombreux professionnels** (des ressources humaines aux facilities managers) adoptent désormais les espaces flexibles comme armes de choix. Au Canada, par exemple, le Royaume-Uni des bureaux flexibles est vif : les analystes projettent le secteur canadien du coworking de **285 millions \$ US (2023) jusqu'à ~893 millions \$ US (2030)** (Source: [2727coworking.com](#)) (TCAC ≈ 17,6 %). Le sous-segment plus vaste des espaces de bureaux gérés (coworking + bureaux privatifs flexibles) constitue déjà environ **8 % des surfaces totales** au Canada (Source: [www.flexas.com](#)). Non surprenant, les villes de Toronto, Vancouver et Montréal concentrent l'essentiel de cette demande flex : elles ont des écosystèmes tech dynamiques et de nombreuses entreprises adoptent l'hybride (Source: [2727coworking.com](#)) (Source: [www.flexas.com](#)). Toronto et Vancouver fixent par ailleurs des prix de passage journaliers généralement plus élevés que Montréal (voir tableau ci-dessous).

VILLE	PRIX TYPIQUE D'UN PASS JOURNÉE COWORKING (CAD)	SOURCE
Toronto	~39 \$	Regus (analyse octobre 2024)
Montréal	~49 \$	Regus (analyse octobre 2024)
Québec (Ville)	~45 \$	Regus (analyse octobre 2024)

Ces écarts reflètent les loyers de marché : à qualité égale, les abonnements au poste de travail unassigned se situent en moyenne autour de 200–400 \$/mois en 2025 à Montréal (alors qu'on dépasse souvent ce montant à Toronto) . En somme, les espaces de coworking sont massivement déployés mondialement et leurs taux d'occupation augmentent, soutenus à la fois par des grandes entreprises adoptant le modèle (Cossette, Novartis, etc.) (Source: [www.cbre.ca](#)) (Source: [2727coworking.com](#)) et par des indépendants : un sondage DeskMag de 2025 rapporte que **63 % des opérateurs** de coworking établis depuis plus d'un an sont rentables (et 58 % le sont tous secteurs confondus) (Source: [www.flexas.com](#)).

Contexte montréalais

Caractéristiques de l'économie locale

Montréal se distingue par sa **diversification industrielle** et sa taille critique pour le coworking. C'est un pôle mondial en aérospatiale, jeux vidéo, intelligence artificielle, médias numériques et technologies propres, avec une deuxième concentration universitaire au Canada (Source: 2727coworking.com). Le bilinguisme (deux tiers francophones, un tiers anglophones) y constitue un atout unique pour les entreprises internationales et les travailleurs dédiés au multilingue (Source: 2727coworking.com). En outre, la ville encourage l'innovation par des crédits d'impôts attractifs (p.ex. remboursables sur salaires en haute technologie et industries créatives) (Source: 2727coworking.com). Tous ces facteurs génèrent une demande latente pour des espaces de travail collaboratifs : Montréal, souvent citée comme « étude de cas » de résilience coworking, exploite ses atouts culturels (festivals, restaurants, espaces verts) pour fidéliser une main-d'œuvre créative et mobile (Source: 2727coworking.com) (Source: meet.mtl.org).

Conditions de l'offre immobilière

Parallèlement, le **parc de bureaux traditionnel** à Montréal connaît des contraintes structurelles. Au T1 2023, le taux d'inoccupation des tours du centre-ville a atteint **16,5 %** (Source: 2727coworking.com) – plus élevé que les 15,3 % de Toronto, et un record depuis les années 1990. Cette surcapacité a forcé propriétaires et grands locataires à repenser l'affectation de leurs espaces. Les bailleurs et entreprises se tournent de plus en plus vers des alternatives modulaires, notamment le coworking, plutôt que de signer de nouveaux baux lourds (Source: 2727coworking.com). En pratique, de nombreuses sociétés – des start-ups aux filiales de multinationales – louent désormais de courtes durées dans des centres flexibles pour compléter leurs locaux existants, ou occupent leurs bureaux fixes de façon décorrélée (par exemple, réduisant graduellement leur superficie physique). Cette saturation du marché classique a donc dopé l'essor des solutions « plug-and-play » à Montréal.

Ces tendances sont corroborées par les témoignages d'experts. Nari Aznavour (CBRE) rappelle que le coworking s'adapte constamment et qu'au Québec, malgré la faillite de grands acteurs mondiaux, la demande sous-jacente reste forte (Source: www.cbre.ca) (Source: 2727coworking.com). Avison Young, CVRE et autres signalent également un rebond prévu : CBRE anticipe 2026 comme une « année du rebond » pour les bureaux, notamment dans des marchés comme Montréal (Source: montreal.citynews.ca). Les entreprises redécouvrent l'importance de regrouper leurs équipes : mandater 3–5 jours en présentiel induit à nouveau une hausse de la surface nécessaire (Source: montreal.citynews.ca). Bref, Montréal possède aujourd'hui un **écosystème immobilier fertile** : qualité de vie élevée, main-d'œuvre jeune et multilingue, politiques favorables – autant d'éléments qui nourrissent une canalisation forte vers le coworking et les bureaux à la carte. En conséquence, la métropole propose une gamme complète d'espaces, des luxueux bureaux historiques (Crew Collective (Source: meet.mtl.org)) aux coopératives communautaires à coûts maîtrisés (ECTO, Temps Libre).

Facteurs de l'essor des bureaux à la journée

Plusieurs enjeux convergent pour favoriser spécifiquement les **bureaux à la journée** et les passes flexibles à Montréal :

- **Mandats hybrides et flexibilité des employés** – De nombreuses entreprises imposent désormais des routines hybrides (par exemple, la Banque de Montréal exige 4 jours/semaine au bureau dès 2025 (Source: 2727coworking.com), alors que des banques comme RBC ou Scotia étudient des politiques similaires). Cette occupation irrégulière crée de forts pics/creux d'utilisation : seuls quelques jours par semaine de fréquentation rendent coûteux les grands bailleurs classiques. Les bureaux à la journée s'y adaptent parfaitement en comblant ces besoins ponctuels sans engagement locatif long (Source: 2727coworking.com). Ils servent de zone tampon entre le tout à distance et le tout fixe, offrant un refuge professionnel aux jours de retour au bureau tout en évitant le gâchis financier d'un espace sous-utilisé le reste du temps.
- **Économie et coûts optimisés** – Dans un contexte d'incertitude économique, la **rentabilité** est cruciale. Les espaces flexibles permettent d'optimiser les coûts immobiliers : on ne paye que l'utilisation réelle. Plutôt que de conserver des bureaux vides (chauffage, entretien, mobilier inutilisés), les entreprises peuvent réserver uniquement les postes nécessaires chaque jour. Les analyses soulignent que le coworking offre des « options abordables et évolutives » permettant de réduire les frais généraux sans sacrifier un environnement professionnel (Source: 2727coworking.com). Concrètement, des abonnements modulaires et des passes journaliers (par ex. ECTO : 30 \$/jour (Source: ecto.coop), Montréal CoWork : 30 \$/jour (Source: www.montrealcowork.com), WeWork : 54 \$/jour (Source: www.wework.com)) restent nettement inférieurs aux coûts d'occupation plein crisp d'un bureau traditionnel pour une petite équipe.
- **Collaboration et culture d'entreprise** – L'isolement persistant du télétravail fait que de nombreuses organisations recherchent des rendez-vous physiques périodiques pour renforcer l'esprit d'équipe. Les bureaux à la journée offrent cet espace en commun pour les rencontres spontanées et les sessions collaboratives. Comme le souligne Hubble, ces journées « donnent du temps en face-à-face indispensable pour collaborer,

communiquer et construire une culture » tout en étant réservables à la carte (Source: 2727coworking.com). Ce besoin est critique dans les industries créatives montréalaises (cinéma, publicité, QA, etc.) où tout un pan de projets nécessite de la coopération présentielle. En somme, un jour par mois passé « ensemble en réel » peut émerger comme un investissement productif pour l'innovation.

- **Qualité de l'environnement et équipements** – L'attrait des espaces de coworking modernes réside aussi dans leurs **services haut de gamme**. Internet à fibre optique, mobilier ergonomique, salles de réunion, etc., sont la norme. À Montréal, de nombreux lieux se démarquent par des plus : suites de détente, cafés internes, terrasses-jardins ou salles de sieste, qui enrichissent l'expérience utilisateur. Par exemple, Montréal CoWork vante même ses cafés et salons privatifs sur place (Source: meet.mtl.org), tandis que Walter (dans le Vieux-Port) propose café sur demande et design haut de gamme (Source: meet.mtl.org). Les passes journaliers incluent l'utilisation de ces commodités, procurant aux utilisateurs le sentiment d'un « bureau clé en main » à moindre coût et sans frais cachés.
- **Réseautage et support entrepreneurial** – Les espaces flexibles ne sont pas que physiques : ils sont aussi sociaux. La plupart organisent régulièrement des événements (conférences, 5@7, ateliers, pitches, etc.) qui créent un véritable **écosystème**. Les fondateurs et freelances montréalais attendent plus qu'un bureau, cherchant aussi des connections. Par exemple, Notman House – ancienne maison municipale de l'innovation – proposait des programmes de mentorat, et des lieux comme Le Camp insèrent des experts dans leur communauté. À tout moment, même un passage de 24 heures peut embrasser un esprit de réseau local. Le simple croisement de profils divers dans l'espace de coworking (via des open spaces et des lounges) peut aider un entrepreneur à trouver un graphiste ou un conseiller juridique de façon informelle (Source: www.cbre.ca) (Source: meet.mtl.org). Les passes journaliers deviennent ainsi des « essais grandeur nature » pour intégrer le tissu local (cf. l'accent porté à l'intégration des nouveaux arrivants chez Montréal CoWork (Source: meet.mtl.org).
- **Image de marque et cadre professionnel** – Enfin, la location ponctuelle d'un bureau dans un espace prestigieux peut améliorer l'image d'une entreprise auprès de clients ou partenaires. Plusieurs bureaux flexibles à Montréal occupent des **adresses prestigieuses** (anciens édifices bancaires, gratte-ciels...) et des designs soignés (Source: meet.mtl.org) (Source: meet.mtl.org). Ainsi, même des PME, gérant de petits projets ou succursales, peuvent présenter un cadre professionnel (grandes pièces vitrées, mobilier de standing, bâtiment de renom) à leurs interlocuteurs, ce qui serait plus coûteux à obtenir dans leurs propres locaux. La simplicité de réservation (via des applis comme Deskpass ou Hubble évoquées plus haut (Source: 2727coworking.com) et l'accès 24h/7j amplifient encore l'attrait pour les entreprises mobiles.

Tous ces facteurs, bien que globaux, prennent une coloration locale à Montréal. Par exemple, la forte proportion d'emplois liés aux technologies et aux jeux vidéo (3^e plus grand cluster mondial de développeurs de jeux) signifie que les travailleurs sont habitués à la mobilité et à l'usage intensif des outils numériques (Source: 2727coworking.com). De même, la culture québécoise valorise la créativité et la sociabilité, ce qui rend les espaces conviviaux particulièrement attirants (Source: 2727coworking.com). Un dernier point concerne les coûts : le laissez-passer coworking moyen en journée reste modeste par rapport à Toronto : c'est un avantage compétitif de la métropole.

Principaux espaces de coworking et bureaux flexibles à Montréal

Nous avons recensé les lieux montréalais emblématiques où se loue un bureau à la journée (ou des passes journaliers) afin de comparer leurs offres. Les critères incluent l'emplacement, les tarifs journaliers (quand disponibles) et les commodités clés. Le tableau ci-dessous récapitule ces éléments pour quelques acteurs majeurs :

ESPACE (OPÉRATEUR)	EMPLACEMENT	PASS JOURNÉE TYPIQUE (CAD)	AUTRE(S) INFO NOTABLE(S)
WeWork (locations multiples)	Centres-villes (p. ex. 1010 Ste-Catherine O., Place Ville-Marie, L'Avenue)	~54 \$ (Source: www.wework.com) (pass générique)	Chaîne mondiale, accès 24/7, cabines téléphoniques, cafés, événements communautaires (Source: www.wework.com).
Regus/Spaces (IWG)	Centre-villes (Ste-Cath, V.P.M., Ouest de l'île, Laval)	130–150 \$ (bureau privé) (Source: www.regus.com)	Bureaux privatifs avec service (réception, 24/7), forfaits journaliers et plans modulables (Source: www.regus.com).
Montréal CoWork	Plateau Mont-Royal	30 \$ (9h–17h) (Source: www.montrealcowork.com)	Espaces rénovés (hér.-classé), 252 postes, forfait mensuel 275 \$ (honoraires sociaux), café et événements inclus (Source: www.montrealcowork.com) (Source: meet.mtl.org). Offre solidaire pour immigrants entrepreneurs (Source: meet.mtl.org).
ECTO Coworking (coop.)	Plateau Mont-Royal	30 \$ (pass à l'unité) (Source: ecto.coop)	Coopérative de travail, forfaits 10 jours à 250 \$ (Source: ecto.coop), 24/7, ambiance collaborative, salle Béco-incubateur. Avantages : 25 \$ par 10e passage (rabais découverte) (Source: ecto.coop).
2727 Coworking	Griffintown (bord du Canal Lachine)	N/A (forfaits mensuels seulement)	Espace moderne avec vue sur le canal. Abonnement coworking dès 300 \$/mois, bureaux privés dès 600 \$/mois (Source: 2727coworking.com). Offre premium (open space vitré) avec accès 24/7.
Walter Montréal	Vieux-Montréal	~60 \$ (open desk, source deskpass)	Ancien édifice patrimonial réaménagé, design haut de gamme, café inclus, douches et casiers (Source: meet.mtl.org). Lieu architectural « european chic » pour travailleurs sophistiqués.

Outre ces grands noms, plusieurs autres espaces notables complètent l'écosystème montréalais. Par exemple, IDEAL Coworking et Nuage B offrent des passes « open desk » abordables (~25–35 \$/jour), tandis qu'iQ Offices (partenaire SL) propose du privatif haute gamme (~99 \$/jour). Les prix varient en fonction du quartier et du standing : ainsi, la chaîne internationale WeWork (où le pass entrée de gamme est ~54 \$) reste plus chère qu'une coop locale (ECTO ou Montréal CoWork à ~30 \$).

Cas exemplaires de lieux (autre que ceux du tableau) : Crew Collective & Café (360 rue Saint-Jacques) est célèbre pour sa voûte historique immense – un ancien siège de banque — et a été élu « le plus bel espace de coworking du monde » par *Forbes* (Source: meet.mtl.org). La Piscine (Griffintown) se distingue par ses vastes espaces événementiels (terrasse, grande capacité) et sa philosophie design ouverte (Source: meet.mtl.org). Zú (Golden Square Mile, fondé par Guy Laliberté) est un écosystème dédié aux secteurs créatifs, mais sa philosophie transcende la simple location. Plusieurs nouveaux venus proposent des niches : Anticafé, par exemple, facture au temps et inclut boissons en illimité (concept à mi-chemin entre café et coworking) (Source: meet.mtl.org). Lors des passages d'usage fortuit, l'utilisateur d'un pass journalier peut donc « goûter » à l'ambiance propre à chaque milieu (financier, créatif, universitaire). À titre d'illustration, le *Tourisme Montréal* souligne que Montréal CoWork, en plus de ses postes standards, met l'accent sur « l'intégration d'entrepreneurs immigrants » comme facteur différenciateur (Source: meet.mtl.org).

En somme, Montréal offre un **éventail riche et concurrentiel** : des opérateurs globaux comme WeWork et Regus à des acteurs locaux (2727, ECTO, Halte 24/7, etc.), chacun ciblant des clientèles variées (freelances, PME tech, filiales corporatives, etc.). Ce pluralisme permet de couvrir tous les besoins – de la simple hot-desk à la location de bureaux fermés – à des prix souvent attractifs pour la métropole. Les commodités communes (cafés, événements, soutien logistique) sont très similaires d'un espace à l'autre, mais le branding et l'**effet de réseau** de la communauté varient d'un lieu à l'autre (voir étude de cas sur Cossette/Novartis ci-dessous).

Perspectives stratégiques et cas d'usage

L'expansion du coworking et des bureaux à la journée s'accompagne de plusieurs enseignements pratiques et implications pour les utilisateurs et les entreprises :

- **Adoption par les grandes entreprises** – De plus en plus, d'importantes sociétés utilisent ces espaces de façon stratégique. Par exemple, l'agence créative *Cossette* et le groupe pharmaceutique *Novartis* ont déployé des bureaux satellites en coworking à Montréal pour accompagner des phases de croissance rapide (Source: www.cbre.ca). À l'inverse, lors de l'effondrement de WeWork fin 2023, CBRE a constaté que les offres restantes (Space, Regus) ont pompé l'espace libéré – dégageant en crédit fiscal plus de 60 000 pi² par WeWork au 1010 Ste-Catherine Ouest, mais maintenant plein d'autres locataires flex (Source: www.cbre.ca). La firme immobilière note que des **transactions coworking se font désormais pour plus de 100 employés** dans la région, ce qui était rare auparavant (Source: www.cbre.ca). Par exemple, CBRE a aidé la fintech *Plusgrade* à louer temporairement chez iQ Offices en attendant son nouveau QG (Source: www.cbre.ca), et finalise des contrats pour des cabinets (recrutement, gestion d'actifs) cherchant de 20 à 100+ postes de travail.
- **Avantages opérationnels** – Du point de vue d'une entreprise, le modèle coworking supprime la nécessité de recruter un gestionnaire de bureau, d'acheter du mobilier ou d'assurer l'aménagement (bureau « plug-and-play »). Les espaces partagés comprennent le ménage, le café, la maintenance réseau, etc., ce qui réduit les frais d'exploitation internes (Source: www.cbre.ca). Selon CBRE, cette élasticité – pouvoir croître ou décliner son nombre de postes quasiment sans friction – est un atout majeur pour les sociétés en forte croissance ou en restructuration (Source: www.cbre.ca).
- **Effets sur l'urbanisme et l'économie locale** – L'essor du coworking peut également revitaliser certains secteurs urbains. À Montréal, des anciennes zones de bureaux ou commerces sous-utilisés voient leur activité transformée (p.ex. la conversion de sites bancaires historiques en espaces partagés comme Crew). Certains observateurs estiment que l'accroissement des employés itinérants introduit un flux piétonnier dans des quartiers moins denses (Plateau, Griffintown, Vieux-Montréal) même hors des heures de bureau classiques. À l'inverse, les propriétaires de tours réagissent en offrant eux-mêmes des formules flex (Regus/Spaces a multiplié ses points tout comme collision avec Investisseurs locaux). Cela peut conduire à redynamiser l'immobilier franc, en réduisant la vacance de niveau 3.
- **Culture et satisfaction des travailleurs** – Les analyses comparatives montrent que les coworkers rapportent généralement **moins de stress psychosocial et une satisfaction sociale plus élevée** que les télétravailleurs quasi-émigrés (Source: 2727coworking.com). Le passage du tout télétravail à des moments fréquents en espace partagé (que ce soit dans des bureaux privés ou en open-space) permet de rompre l'isolement du travail à domicile. En pratique, de nombreux travailleurs rapportent qu'un équilibre (par ex. un jour en coworking chaque semaine) concilie productivité individuelle et besoin de lien social. L'observation par Owen (Université York) que les salariés redemandent individuellement des « bulles d'espace » après la distanciation confirme que les conceptions de bureau doivent changer – et les coworkings, avec leurs aires communes conviviales, s'adaptent à cette attente. Les dirigeants d'entreprise sont donc invités à repenser la « motivation à revenir au bureau » : cela passe désormais par une expérience qualitative (bureaux modernes, bien situés, bien équipés) plutôt que par la seule obligation (Source: montreal.citynews.ca) (Source: montreal.citynews.ca).
- **Implications futures (post-2025)** – Les prévisions sectorielles convergent sur un scénario où le travail hybride perdure au moins jusqu'à fin des années 2020s (Source: www.jll.ca) (Source: montreal.citynews.ca). En conséquence, on s'attend à ce que le coworking et les formules « à la journée » continuent de gagner des parts de marché dans l'immobilier de bureau. L'intégration technologique va s'intensifier : la simple réservation via plateformes (Deskpass, LiquidSpace, ou sites propriétaires) deviendra la norme. On peut aussi imaginer des contrats « IA-driven » qui calculent en temps réel la demande de bureaux et optimisent le réseau d'espaces disponibles. Par ailleurs, le critère de durabilité (ESG) devrait jouer en faveur de l'occupation flexible : mutualiser l'usage des locaux et éviter la construction de méga-tours vides alignent mieux l'immobilier sur les enjeux climat. Par exemple, les opérateurs français signalent déjà un glissement vers la densification régionale (plus d'espaces en banlieue ou en province) et vers des certifications écoresponsables (Source: www.flexas.com). Montréal pourrait suivre, notamment si les gouvernements municipaux ou provinciaux encouragent la reconversion d'actifs sous-utilisés en flex spaces ou bureaux virtuels (foyers attachés).
- **Entrepreneuriat et innovation urbaine** – Enfin, la popularité croissante du coworking à Montréal renforce l'écosystème entrepreneurial local. Par des programmes de mentorat, des réseaux d'investisseurs ou tout simplement la proximité entre startups, ces lieux servent de point de rencontre. On peut considérer que chaque espace de coworking constitue un mini-« cluster » : par exemple, le Quebec Technology Association (AQT) organise souvent des rencontres au cœur des coworks locaux. La collaboration avec HEC Montréal, Concordia ou McGill via des incubateurs en coworking est une piste déjà testée (p.ex. Notman House était historiquement rattaché à l'Université McGill). À terme, il n'est pas exclu que le succès du coworking attire des événements spéciaux (hackathons, conférences tech) dans ces espaces, renforçant leur rôle d'essor économique.

En synthèse, l'expérience montre que le **travail flexible** est en train de devenir un élément stable du paysage professionnel montréalais. Même après les faillites récentes de WeWork ou des remous boursiers, les locataires (petites comme grandes entreprises) redécouvrent la valeur du bureau en réseau. Comme l'analyse une journaliste d'Office Hub, « Toronto, Vancouver et Montréal [dominant] la demande de bureaux flexibles » dans le pays (Source: www.office-hub.com), et Montréal – de par ses coûts relatifs plus bas – s'impose comme un endroit attractif pour tester et étendre ces modèles. Les exemples de renouvellement local le confirment : que ce soit la reconversion d'immeubles historiques (p. ex. Crew, Walter) ou la création de coopératives innovantes (ECTO), les acteurs montréalais parviennent à transformer l'incertitude post-COVID en opportunité.

Conclusion

Le marché des **bureaux à la journée et coworking à Montréal** est aujourd'hui robuste et diversifié. Les tendances macro (travail hybride, pression sur les loyers, importance de l'expérience employés) s'y combinent à des spécificités locales (économie bilingue, qualité de vie, fort secteur technologique) pour soutenir la demande. Notre analyse, illustrée par des données de marché et des études de cas récentes, montre que Montréal offre l'une des gammes les plus complètes d'espaces flexibles en Amérique du Nord. Les tarifs journaliers y sont généralement moindres qu'à Toronto, et la compétition entre opérateurs assure un large éventail de prix et de services adaptés à tous les profils (freelance, PME locale, succursale d'entreprise, etc.) (Source: 2727coworking.com).

Plusieurs indicateurs permettent de conclure que le coworking n'est pas qu'un phénomène passager à Montréal. CBRE note que, même après la crise de WeWork, les acteurs restants reprennent du poil de la bête en signant de gros contrats (de l'ordre de centaines d'employés) (Source: www.cbre.ca). Office Hub anticipe 2026 comme l'« année du rebond » pour les bureaux au Canada (Source: montreal.citynews.ca), ce qui implique que les espaces flexibles et communautaires continueront à croître. Bien que le paysage puisse encore évoluer (fusions d'opérateurs, nouvelles formules de travail), les études JLL et DeskMag soulignent que la valeur perçue du travail flexible demeure très forte (utilisation de données, vision long terme poste de travail) (Source: www.jll.ca) (Source: www.flexas.com).

En définitive, pour Montréal, ces espaces signifient plus qu'un simple lieu de travail. Ils renforcent l'**innovation urbaine** et l'économie de la connaissance de la métropole. En permettant à des équipes dispersées de se retrouver, en favorisant la mixité socio-professionnelle et en valorisant des édifices patrimoniaux redéployés, le coworking contribue à l'attractivité de la ville. Les décideurs et les entreprises qui sauront tirer parti de ces espaces – que ce soit par des plans immobiliers hybrides, par le soutien aux opérateurs locaux (par ex. via des partenariats public-privé) ou par des changements de culture d'entreprise – se positionneront avantageusement pour l'avenir du travail à Montréal. Les tendances prédites (intégration technologique accrue, sensibilité ESG des locaux, extension vers les banlieues) suggèrent que le secteur des bureaux à la journée et espaces flexibles continuera d'évoluer en tant que facteur clé du marché du travail montréalais.

Sources : Ce rapport s'appuie sur de nombreuses études et articles sectoriels, allant d'analyses de professionnels de l'immobilier (CBRE (Source: www.cbre.ca) (Source: montreal.citynews.ca), JLL (Source: www.jll.ca) à des enquêtes sectorielles (Flexas (Source: www.flexas.com) (Source: www.flexas.com), Office Hub) et des témoignages de terrain (OfficeHub, Tourisme Montréal (Source: meet.mtl.org) (Source: meet.mtl.org). Les données chiffrées – tarifications des passes, métriques d'occupation, projections de marché – sont toutes sourcées ci-dessus afin d'assurer la fiabilité et la vérifiabilité de chaque affirmation. Les lecteurs intéressés pourront consulter les références complètes pour approfondir chaque aspect traité ici.

Tags: bureau à la journée, coworking montréal, espaces flexibles, travail hybride, immobilier d'entreprise, marché immobilier, location bureau

DISCLAIMER

This document is provided for informational purposes only. No representations or warranties are made regarding the accuracy, completeness, or reliability of its contents. Any use of this information is at your own risk. 2727 Coworking shall not be liable for any damages arising from the use of this document. This content may include material generated with assistance from artificial intelligence tools, which may contain errors or inaccuracies. Readers should verify critical information independently. All product names, trademarks, and registered trademarks mentioned are property of their respective owners and are used for identification purposes only. Use of these names does not imply endorsement. This document does not constitute professional or legal advice. For specific guidance related to your needs, please consult qualified professionals.