Bureau Privé vs. Bureau en Espace de Coworking à Montréal : Comparaison des Coûts et Implications Pratiques

By 2727 Coworking Publié le 28 mai 2025 45 min de lecture

Bureau privé vs. Bureau de coworking à Montréal : Comparaison des coûts et implications pratiques

La location de votre propre bureau privé et la location d'un bureau privé au sein d'un espace de coworking sont deux approches très différentes, chacune ayant sa propre structure de coûts et ses considérations pratiques. Ce rapport détaillé compare ces options pour les propriétaires de petites entreprises, les entrepreneurs et les travailleurs indépendants basés à Montréal. Nous examinerons

les coûts d'installation initiaux, les dépenses mensuelles récurrentes, les prix typiques à Montréal (y compris les données des principaux fournisseurs de coworking), les commodités incluses, le contexte immobilier local 2024-2025, ainsi que la flexibilité et les conditions de sortie de chaque option. Des données et des exemples sont fournis pour illustrer les comparaisons de coûts et les points de rentabilité potentiels.

Coûts d'installation initiaux

L'une des plus grandes différences entre un bail de bureau privé traditionnel et un bureau privé en coworking est l'**investissement initial requis**.

Installation d'un bureau privé traditionnel

La location d'un espace de bureau autonome (en dehors d'un centre de coworking avec services) implique généralement des **coûts initiaux importants** :

- **Dépôts de garantie et frais juridiques :** Les propriétaires exigent généralement un dépôt de garantie (souvent équivalent à 1 à 3 mois de loyer) à la signature. Par exemple, les baux commerciaux demandent couramment **2 à 3 mois de loyer d'avance comme dépôt de garantie** (Source: thehubcoworks.com). Si votre loyer mensuel est de 1 000 $, cela pourrait signifier 2 000 $ à 3 000 $ immobilisés en dépôt (remboursables à la fin du bail si les obligations sont respectées). Vous pourriez également encourir des frais juridiques ou de courtage lors des négociations de bail.

- **Aménagement et décoration du bureau :** Si l'espace nécessite des modifications (peinture, cloisons, signalisation), vous êtes souvent responsable de ces améliorations (sauf si l'espace est clé en main). Bien que les petites entreprises choisissent souvent des bureaux déjà aménagés pour éviter les travaux majeurs, même une personnalisation mineure a un coût. **L'aménagement d'un petit bureau peut coûter entre 1 000 $ et 10 000 $ ou plus** selon le niveau de modifications et de décoration (Source: officeinamerica.com). Cela peut inclure l'installation de serrures ou de signalisation, l'ajout d'une nouvelle couche de peinture ou des rénovations mineures.

- **Mobilier et équipement :** Contrairement à un bureau de coworking, un espace loué privé est livré vide. Vous devez l'aménager avec des bureaux, des chaises, des rangements et de l'équipement. Le mobilier de bureau de qualité peut être coûteux – une entreprise canadienne d'aménagement intérieur de bureaux estime qu'il faut **prévoir environ 1 800 $ à 5 000 $ par**

poste de travail pour le mobilier (selon la qualité et les besoins de rangement) (Source: officeinteriors.ca). Un petit bureau de 4 personnes pourrait facilement nécessiter quelques milliers de dollars en mobilier si acheté neuf. Même les options économiques (par exemple, des bureaux et des chaises de base de détaillants à bas prix ou d'occasion) coûteront probablement plusieurs centaines de dollars par personne. De plus, vous pourriez avoir besoin d'acheter des téléphones, une imprimante et d'autres équipements de bureau à l'avance.

- **Services publics et installation informatique :** Initialement, vous devrez organiser le service internet (souvent en signant un contrat avec un FAI et en payant éventuellement des frais d'installation). Dans un bail traditionnel, vous pourriez également avoir besoin d'ouvrir des comptes pour l'électricité, le chauffage ou l'eau si ceux-ci sont mesurés séparément. Par exemple, l'installation d'une connexion internet de qualité professionnelle pourrait impliquer des frais d'installation uniques, et vous devrez acheter du matériel de réseau (routeur, commutateurs) s'il n'est pas fourni. Ces coûts d'installation initiaux sont relativement mineurs par rapport au mobilier ou au dépôt, mais ils s'ajoutent tout de même au fardeau initial.

En bref, **l'aménagement d'un bureau privé nécessite un investissement notable avant même de pouvoir commencer à travailler dans l'espace**. Ces coûts initiaux offrent des avantages à long terme (vous conservez l'actif mobilier et les dépôts peuvent être remboursés), mais ils peuvent peser sur la trésorerie d'une jeune entreprise. Une analyse de 2024 l'a résumé ainsi : pour les petits bureaux dans les villes plus petites, les dépôts de loyer et l'installation peuvent être modestes, mais dans les grandes villes, cela grimpe – *« un petit bureau [loué] peut coûter 500 $ à 1 500 $ par mois dans une ville plus petite (ou environ 5 000 $ dans une grande ville), plus les services publics 100 $ à 300 $, et l'installation initiale du bureau allant de 1 000 $ à 10 000 $ »* (Source: officeinamerica.com) (Source: officeinamerica.com). Les coûts initiaux à Montréal dépendront de l'espace et du propriétaire, mais vous devriez vous préparer à plusieurs milliers de dollars en dépôts et frais d'installation lors de la location d'un bureau privé.

Installation d'un bureau privé en coworking

Opter pour un bureau privé **au sein d'un espace de coworking** (tel que WeWork, Regus, Spaces, ou un centre de coworking local) réduit considérablement les coûts d'installation initiaux :

- **Dépôt de garantie et frais :** Les fournisseurs de coworking exigent généralement aussi un dépôt, mais il est habituellement limité à un mois de frais ou moins. Il n'y a pas de signature de bail complexe – il s'agit souvent d'un simple accord d'adhésion. Par exemple, si votre adhésion

à un bureau privé est de 1 000 $ par mois, vous pourriez payer un dépôt de 1 000 $ (remboursable) et le premier mois d'avance. Il n'y a généralement **pas de frais juridiques ni de commissions de courtage** puisqu'il ne s'agit pas d'un bail traditionnel.

- **Aucun aménagement nécessaire :** Le bureau est livré **entièrement aménagé et prêt à l'emploi**. Vous n'aurez pas besoin de peindre les murs ou d'installer des luminaires ; les bureaux de coworking sont livrés clé en main avec un design professionnel. Tout marquage (par exemple, le logo de votre entreprise sur la porte) est facultatif et souvent réalisé par des moyens simples (affiches ou autocollants) puisque vous ne pouvez pas modifier structurellement l'espace.

- **Mobilier inclus :** L'une des plus grandes économies initiales est que le **mobilier est fourni par l'opérateur de coworking**. Votre bureau privé sera livré avec des bureaux, des chaises et souvent des classeurs ou des étagères verrouillables, de taille appropriée pour l'équipe. WeWork, par exemple, indique que ses bureaux à Montréal sont des *« espaces entièrement meublés »* (Source: wework.com). Regus fournit également des *« meubles ergonomiques »* dans chaque bureau (Source: regus.com). Cela signifie que vous **n'avez pas besoin d'acheter de bureaux ou de chaises**, à l'exception de tout équipement spécialisé que vous souhaitez personnellement (par exemple, un moniteur supplémentaire ou une mise à niveau de chaise ergonomique).

- **Infrastructure informatique prête :** L'internet haute vitesse est prêt dès le premier jour. Vous n'avez pas à vous inscrire auprès d'un FAI ni à configurer un routeur – l'internet et le Wi-Fi de l'espace de coworking sont disponibles (généralement inclus dans le prix). De nombreux bureaux de coworking disposent également de cabines téléphoniques ou de téléphones VOIP si nécessaire. En bref, **l'installation technologique est prête à l'emploi** – connectez votre ordinateur portable au Wi-Fi et vous êtes prêt. Par exemple, les bureaux WeWork incluent le *« Wi-Fi rapide »* et même un support informatique dans le cadre des commodités (Source: wework.com).

- **Pas besoin d'engager des services initiaux :** Avec un bureau avec services, vous n'aurez pas à organiser de services de nettoyage ou de contrats de maintenance à l'avance – ces services sont gérés par le fournisseur (comme discuté plus loin). Cela économise le temps et les paiements initiaux potentiels associés à la recherche de nettoyeurs ou de services de maintenance.

Dans l'ensemble, la dépense initiale pour commencer à utiliser un bureau privé en coworking est minimale : généralement juste le loyer du premier mois et un dépôt. **Il n'y a pas de dépenses en capital importantes pour le mobilier ou les rénovations**. Cela rend le coworking très attrayant

pour les nouvelles startups ou les professionnels indépendants qui ne veulent pas investir d'argent dans l'infrastructure de bureau. Comme l'a dit un fournisseur de coworking, **« les espaces de coworking fournissent tous les éléments essentiels du bureau sans le fardeau financier »** initial (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com). Essentiellement, le coworking vous permet de **payer à l'usage** pour un espace de bureau avec un coût d'installation négligeable, tandis qu'un bail privé est un investissement initial plus lourd en échange d'un plus grand contrôle sur l'espace.

Coûts mensuels récurrents

Une fois que vous êtes opérationnel, vous ferez face à des coûts continus pour utiliser et entretenir le bureau. Ici, nous comparons les **dépenses mensuelles** d'un bureau privé traditionnel par rapport à un bureau privé en coworking à Montréal.

Coûts de loyer et d'espace

La façon dont le loyer est calculé diffère entre les deux modèles :

- **Loyer d'un bail de bureau privé :** À Montréal, le loyer de bureau conventionnel est généralement exprimé en dollars par pied carré par an. Vous payez un loyer mensuel basé sur la taille de votre espace. Par exemple, si vous louez un petit bureau de **500 pieds carrés** et que le loyer brut est de **40 $ par pied carré par an**, le loyer annuel est de 20 000 $, soit environ **1 667 $ par mois**. (Le loyer brut inclut les frais d'espaces communs et les taxes foncières ; plus de détails ci-dessous.) Les loyers de bureaux à Montréal varient selon l'emplacement et la catégorie de l'immeuble. Au début de 2024, le *loyer brut moyen demandé* sur le marché des bureaux du Grand Montréal est d'environ **40,65 $ par pied carré** annuellement (ce chiffre inclut des coûts d'exploitation typiques de 18,71 $/pi²) (Source: avisonyoung.ca). Les tours haut de gamme du centre-ville (Classe AAA) peuvent exiger des loyers supérieurs – dépassant parfois **70 $ par pied carré** pour des espaces de prestige (Source: cresa.com) – tandis que les immeubles plus anciens de Classe B pourraient demander environ **32 à 33 $ bruts par pied carré** (Source: cresa.com). Pour une petite entreprise, cela signifie que si vous optez pour un bureau modeste de Classe B, vous pourriez payer de l'ordre de 30 à 35 $/pi² (par exemple, environ 1 250 $/mois pour 500 pi²). Dans un immeuble de premier ordre au centre-ville, ces mêmes 500 pi² pourraient coûter 2 500 $+/mois. Il est important de noter que les propriétaires peuvent facturer un **loyer additionnel (frais d'exploitation)** en plus du loyer de base dans une structure de bail net – mais ici, nous considérons le brut pour une comparaison équitable.

Globalement, votre **loyer mensuel augmentera en fonction de la taille et de l'emplacement** de votre bureau privé. Vous payez pour **chaque pied carré**, y compris les zones comme votre couloir privé ou les coins inutilisés, puisque vous louez exclusivement cet espace.

- **Frais de bureau privé en coworking :** Les fournisseurs de coworking facturent des frais d'adhésion mensuels fixes pour votre bureau privé, généralement **tarifiés par poste de travail ou par personne** plutôt que par pied carré. Les frais dépendent du nombre de personnes que le bureau peut accueillir et du prestige de l'emplacement. À Montréal, les bureaux privés dans les centres de coworking commencent généralement à quelques centaines de dollars par mois pour un micro-bureau individuel, jusqu'à quelques milliers pour des suites d'équipe plus grandes. Selon une étude de marché, les **bureaux privés dans les espaces de coworking à Montréal commencent généralement à environ 500 $ CA par mois** pour les plus petits bureaux (Source: coworkingcafe.com). Par exemple, certains emplacements de coworking locaux proposent des bureaux privés à partir de **~600 $ à 800 $ par mois** (Source: coworkingcafe.com) (Source: coworkingcafe.com). Regus (un important fournisseur de bureaux avec services) annonce des adhésions à des bureaux privés à Montréal *« de 259 $ à 385 $ par personne par mois »* pour un contrat de 24 mois (Source: regus.com) – ce qui signifie qu'une équipe de 2 personnes pourrait payer environ 518 $ à 770 $/mois sur un plan à long terme pour un petit bureau. En pratique, les plans à court terme ou au mois sont un peu plus élevés. WeWork, un autre acteur majeur, ne publie pas publiquement les prix de Montréal sans demande, mais sa structure de prix est similaire (par exemple, généralement de l'ordre de quelques centaines de dollars par poste pour un bureau privé, variant selon l'emplacement). Pour illustrer la fourchette : un site de coworking haut de gamme à Montréal (Crew Collective & Café) propose des *bureaux privés à partir de 6 000 $/mois* pour des espaces premium plus grands (Source: crewcollectivecafe.com), tandis que des centres de coworking indépendants plus petits pourraient offrir un bureau pour 1 à 2 personnes pour environ 500 $ à 700 $. En général, **attendez-vous à payer de l'ordre de 500 $ à 1 000 $ par personne par mois** pour un bureau privé dans un centre de coworking à Montréal, le bas de la fourchette représentant des petits bureaux de base ou des emplacements moins centraux, et le haut de la fourchette pour les bureaux du centre-ville ou spacieux. Ces frais **incluent déjà** de nombreux services (espace, mobilier, services publics, etc.), que nous détaillons ci-dessous. Notamment, vous **ne payez que pour la capacité dont vous avez besoin** – contrairement à un espace loué, vous ne payez pas directement pour des pieds carrés qui pourraient être sous-utilisés (les couloirs, la réception, etc., sont partagés entre tous les membres).

Il est utile de comparer le **coût effectif par pied carré** : les bureaux de coworking génèrent souvent un loyer effectif par pied carré plus élevé (car les fournisseurs facturent une prime pour la flexibilité et les services). Cependant, une petite entreprise dans un espace de coworking pourrait louer un

bureau privé de 100 pieds carrés pour 600 $/mois, ce qui équivaut à 72 $/pi²/an – apparemment élevé, mais ces 100 pieds carrés ne représentent que le bureau immédiat ; vous bénéficiez également des espaces communs (salons, cuisines, salles de réunion) que votre équipe utilise au besoin mais ne paie pas exclusivement. Dans un bail privé, vous pourriez avoir besoin d'un espace plus grand (par exemple, 500 pieds carrés) pour avoir une configuration équivalente avec une zone de réunion dédiée et une salle de pause, vous payez donc pour plus de pieds carrés. Ainsi, le **coworking rend votre utilisation plus efficace** : vous louez une zone dédiée plus petite et partagez les commodités.

Pour résumer, le **loyer mensuel pour un petit bail privé à Montréal pourrait varier de moins de 1 000 $ (si dans un petit espace à faible coût) à plus de 2 000 $ (pour les emplacements du centre-ville)**. Les bureaux privés en coworking pour une équipe équivalente pourraient coûter de l'ordre de **500 $ par mois (niveau d'entrée) jusqu'à 1 500 $+ par mois** pour chaque bureau (ou par unité de bureau de 1 à 3 personnes) selon la taille et le fournisseur (Source: coworkingcafe.com) (Source: coworker.com). Il est important de comparer ce qui est inclus dans ces frais, ce que nous aborderons ensuite.

Services publics, Internet et services

Les coûts d'exploitation et les services sont une partie essentielle des frais généraux mensuels. Ici, les deux options diffèrent considérablement quant à ce qui est inclus :

- **Dans un bail traditionnel :** Vous êtes responsable des services publics et des services de bureau en plus du loyer de base. Si votre bail est *brut* ou *semi-brut*, certains services publics (comme le chauffage, l'électricité des parties communes, l'eau, les taxes foncières, le nettoyage des parties communes) sont inclus dans le loyer ou couverts par des paiements de loyer additionnels (comme indiqué par le chiffre moyen de 18,71 $/pi² pour le loyer additionnel à Montréal (Source: avisonyoung.ca)). Cependant, généralement, **vous payez pour la consommation d'électricité de votre unité** (éclairage, équipement) soit via votre propre compteur, soit dans le cadre d'une part proportionnelle. Vous devez également vous abonner à un **service internet** pour votre bureau – par exemple, un forfait internet d'affaires par câble ou fibre optique à Montréal pourrait coûter de l'ordre de 100 $ à 200 $ par mois pour un petit bureau (varie selon la vitesse). Vous gérerez le **service téléphonique** si nécessaire (de nombreuses entreprises dépendent désormais des téléphones cellulaires ou de la VOIP). De plus, si l'immeuble ne fournit pas de nettoyage quotidien à l'intérieur de votre unité, vous devez organiser des **services de nettoyage/entretien ménager** pour votre bureau. Un petit bureau pourrait engager un nettoyeur une fois par semaine, ce qui pourrait coûter quelques centaines

de dollars par mois, ou vous gérez le nettoyage en interne. L'**entretien** de l'intérieur du bureau (remplacement des ampoules, réparations mineures) est généralement à votre charge en tant que locataire (le propriétaire couvre l'entretien structurel et des parties communes). Vous devriez également prévoir un budget pour les **fournitures de bureau et les boissons** – par exemple, approvisionner la cuisinette en café, thé, eau, et acheter votre propre papier toilette, etc., si non fourni par l'immeuble. Au total, ces divers éléments s'ajoutent au coût mensuel. Une estimation approximative pour un petit bureau : les services publics (électricité) pourraient être de 100 $ à 200 $/mois, internet 100 $/mois, service de nettoyage 150 $/mois, fournitures diverses 50 $+ – facilement **quelques centaines de dollars supplémentaires par mois** au-delà du loyer (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com). Une comparaison de l'industrie du coworking a estimé les services publics pour un petit bureau à **200 $ à 500 $ par mois** et le nettoyage à **150 $ à 500 $** (selon la taille et la fréquence du bureau) (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com) – des coûts qui seraient supportés par le locataire dans un bail autonome.

- **Dans un bureau de coworking :** L'abonnement mensuel **inclut pratiquement toutes les charges et services de base**. Vous ne payez généralement **pas de factures séparées** pour l'électricité, le chauffage, l'eau ou internet – ceux-ci sont inclus dans vos frais. Le bureau est équipé du **Wi-Fi haut débit (et/ou internet filaire)** prêt à l'emploi (Source: wework.com) (Source: regus.com). Les **services de nettoyage sont inclus** – les espaces de coworking disposent d'un personnel de nettoyage qui passe l'aspirateur, vide les poubelles et désinfecte régulièrement les bureaux et les espaces communs (Source: wework.com) (Source: regus.com). L'**entretien** est géré par le fournisseur – si une ampoule grille ou si le système de CVC a besoin de réparations, ce n'est pas votre problème (vous en informez le gestionnaire de communauté et il s'en occupe). Les **commodités de base du bureau sont fournies**, incluant souvent le café/thé gratuit et les installations de cuisine, ainsi que des **équipements professionnels comme des imprimantes** et des photocopieurs à la disposition des membres (Source: wework.com) (parfois illimités ou parfois facturés selon une politique d'utilisation équitable ou un petit supplément par page). La **réception et la gestion du courrier** font généralement partie du service : par exemple, les bureaux WeWork de Montréal incluent la *« gestion du courrier et des colis »* par le personnel sur place (Source: wework.com), ce qui signifie que l'équipe de la communauté signera vos livraisons et vous en informera. L'**accès 24h/24 et 7j/7 et la sécurité** sont également inclus – vous obtenez un accès par carte-clé pour utiliser l'espace à tout moment, sans avoir à payer séparément pour la télésurveillance ou les services de sécurité. En bref, les **frais mensuels du coworking sont tout compris**, couvrant des éléments comme les charges, internet, le nettoyage, la sécurité du bâtiment et l'entretien. Vous ne payez généralement des frais supplémentaires que si vous optez pour des services

additionnels (par exemple, la location d'une salle de réunion supplémentaire au-delà de ce qui est inclus, ou une utilisation premium de l'impression, etc.). Cette approche groupée est un avantage majeur en termes de commodité et d'économie ; comme le note Regus, *« nous nous occupons de tout — y compris les charges et le nettoyage — afin que vous puissiez vous concentrer sur votre entreprise »* (Source: regus.com).

L'**assurance** est une considération dans les deux cas : un bail privé exige souvent que le locataire souscrive une assurance responsabilité civile générale commerciale et éventuellement une assurance biens pour son contenu. Cela pourrait ajouter une petite prime mensuelle (peut-être 20 à 50 $/mois pour une police de petit bureau). Les espaces de coworking ont souvent leur propre assurance couvrant les installations ; ils peuvent ou non exiger que les membres individuels aient une assurance responsabilité civile. De nombreux petits locataires de coworking renoncent à une assurance distincte (en dehors de toute assurance commerciale qu'ils détiennent généralement). Cela peut être une autre petite économie du côté du coworking, ou du moins moins de tracas pour organiser la couverture.

Pour résumer, les **dépenses récurrentes au-delà du loyer de base ont tendance à être plus élevées et plus fragmentées dans un bureau traditionnel**, alors qu'un **bureau privé en coworking a une seule facture consolidée qui inclut la plupart des services**. Par exemple, une comparaison a révélé qu'une petite entreprise typique pourrait dépenser 500 à 1 000 $ ou plus par mois en charges, nettoyage, internet et entretien dans le cadre d'un bail traditionnel, **alors que tous ces éléments sont inclus dans les frais de coworking** (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com). Cela rend la **budgétisation plus simple** dans un scénario de coworking – vous connaissez votre coût fixe de votre bureau chaque mois – tandis qu'un bureau privé nécessite la gestion de plusieurs fournisseurs et factures.

Commodités et ressources partagées

Une autre différence clé en termes de valeur continue réside dans les **commodités et installations** dont vous bénéficiez :

- **Commodités dans un bureau traditionnel :** Avec votre propre bureau loué, toute commodité supplémentaire est quelque chose que vous devez organiser (et payer) vous-même. Besoin d'une salle de conférence pour les réunions ? Vous devez louer un espace qui en possède une, ou louer des salles de réunion à l'heure dans des lieux externes si nécessaire. Envie d'une salle de pause ou d'un salon ? C'est une surface supplémentaire que vous louez (et meublez). Envie d'une machine à café et de collations pour l'équipe ? Vous les achetez et les approvisionnez. Il n'y a **pas de réception partagée, pas de salon commun, pas d'espace événementiel inclus**

– à moins que votre immeuble n'en offre à tous les locataires (quelques immeubles de bureaux modernes disposent de centres de conférence ou de salles de sport partagés, mais ce n'est pas courant dans les immeubles montréalais plus anciens sans loyer premium). Essentiellement, dans un bail privé, vous avez une **intimité et un contrôle total**, mais aussi la **pleine responsabilité de fournir toute commodité** dont votre équipe a besoin. Cela peut limiter ce qu'une petite entreprise peut se permettre – vous pourriez vous passer d'une grande salle de conférence ou d'un beau salon en raison des contraintes d'espace et de coût.

- **Commodités en coworking :** Les environnements de coworking excellent dans cet aspect. Même si vous avez un bureau privé, vous partagez des installations plus larges avec la communauté de coworking. Des **salles de réunion** de différentes tailles sont disponibles sur demande – généralement, vous obtenez un certain nombre d'heures/crédits de salle de réunion inclus par mois avec votre abonnement de bureau, et pouvez réserver des heures supplémentaires si nécessaire (parfois moyennant un coût supplémentaire si vous dépassez les crédits inclus). Par exemple, WeWork accorde des crédits de salle de réunion aux membres de bureaux privés (une annonce type montrait un bureau pour 2 personnes incluant *« 14 crédits pour réserver des salles de réunion »* par mois (Source: wework.com)). Les **espaces communs et les salons** sont ouverts à vous et à votre équipe – ce sont des espaces conçus de manière créative avec des canapés, des tables et une ambiance de café où vous pouvez travailler ou organiser des discussions informelles. Les **cuisines** ou garde-manger avec café, thé, eau (souvent gratuits) font partie du forfait (Source: wework.com). Des **cabines téléphoniques** pour les appels privés, des **stations d'impression**, et parfois des extras comme des **salles de sieste/méditation ou des douches** peuvent être présents dans le centre de coworking (Source: wework.com). La valeur de ces commodités partagées est significative – vous avez accès à des installations qu'une petite entreprise pourrait rarement justifier seule. Les espaces de coworking organisent également fréquemment des **événements communautaires, des sessions de réseautage ou des ateliers** qui sont inclus pour les membres (Source: wework.com), ajoutant une valeur immatérielle (réseautage, opportunités d'apprentissage) sans coût supplémentaire. En essence, vous obtenez un **environnement de bureau entièrement desservi avec de nombreux avantages d'un grand campus d'entreprise**, inclus dans votre loyer. C'est pourquoi les fournisseurs de coworking mettent l'accent sur des offres comme le café haut de gamme, les espaces communs élégants et la programmation d'événements – ces commodités sont *intégrées au prix* et améliorent l'expérience de travail.

Résumé des commodités/services inclus : Dans un bureau privé en coworking, vous pouvez vous attendre à ce que le **mobilier, l'internet haut débit, les charges, le nettoyage, le service de réception/courrier, la sécurité, et l'accès aux salons et salles de réunion partagés soient tous inclus** (Source: wework.com) (Source: regus.com). Vous n'avez essentiellement qu'à apporter votre

ordinateur et votre matériel de travail. Dans un bail traditionnel, le **loyer ne couvre que l'espace** (et peut-être les services de base de l'immeuble), de sorte que **toutes ces commodités doivent être organisées et payées séparément** par vous. L'implication pratique est que le coworking vous épargne le temps et les frais généraux de gestion d'un bureau – le fournisseur agit comme votre gestionnaire d'installations. Comme Regus décrit ses bureaux de Montréal : *« chaque bureau comprend un mobilier ergonomique, le Wi-Fi haut débit et l'accès à des zones de détente… nous nous occupons des charges et du nettoyage… plus l'accès à des salles de réunion réservables et à des espaces de coworking »* (Source: regus.com). Le compromis est que les commodités de coworking sont **partagées** (vous devrez peut-être réserver une salle de conférence à l'avance, ou le salon pourrait parfois être plus fréquenté/bruyant que s'il s'agissait de votre salle de pause privée). Mais pour de nombreuses petites entreprises, les économies de coûts et la commodité d'avoir ces installations disponibles l'emportent sur le manque d'exclusivité.

Pour visualiser la différence, considérez le **café et les collations** : dans un espace de coworking, votre abonnement vous donne probablement droit à du café/thé illimité et à une cuisine commune – sans coût supplémentaire, personne de votre équipe n'a à remplir la cafetière ou à acheter du lait. Dans votre propre bureau, vous achèteriez une machine à café, achèteriez régulièrement des grains ou des capsules, désigneriez quelqu'un pour maintenir la cuisine en ordre, etc., le tout à vos frais et sur votre temps. Multipliez cet exemple par le nettoyage, le dépannage internet, l'entretien des imprimantes – le coworking vous **décharge de ces tâches et dépenses**.

Prix typiques des bureaux privés en coworking à Montréal (2024-2025)

Pour donner une image plus claire des **prix réels** des bureaux privés en coworking à Montréal, voici des exemples des principaux fournisseurs et espaces locaux :

- **Regus / Spaces (IWG plc) :** Regus est un fournisseur de bureaux de services de premier plan avec de nombreux emplacements à Montréal (les adresses incluent des tours du centre-ville comme Cathcart & McGill, 500 Place d'Armes, 1250 René-Lévesque, etc.). Selon le site officiel de Regus, les **prix des bureaux privés à Montréal commencent à environ 259 $ à 385 $ par personne et par mois pour un contrat de 24 mois** (Source: regus.com). Des durées plus courtes sont disponibles à des tarifs plus élevés ou sur demande. Par exemple, le centre Regus du Vieux-Montréal au 500 Place d'Armes indique des bureaux privés *« à partir de 385 $/mois »* (Source: regus.com). Ces tarifs sont par personne ; un bureau intérieur pour une personne pourrait se situer dans la fourchette inférieure, tandis qu'un bureau avec fenêtre ou une salle

d'équipe plus grande coûte plus cher par personne. Regus propose souvent des promotions et offre une flexibilité en termes de durée (abonnements mensuels ou bureaux à la journée), mais le point clé à retenir est que **quelques centaines de dollars par mois et par personne** est leur estimation pour Montréal. Tous les bureaux Regus sont entièrement meublés avec les commodités incluses comme mentionné.

- **WeWork :** WeWork exploite plusieurs sites de coworking à Montréal (y compris Place Ville Marie, Sainte-Catherine Ouest et L'Avenue). Bien que WeWork ne publie pas de prix fixes (ils proposent généralement de « nous contacter pour un devis »), leurs prix sont compétitifs par rapport à d'autres fournisseurs haut de gamme. WeWork annonce d'autres plans comme des bureaux nomades (hot desks) et des abonnements Tout Accès (par exemple, les abonnements de coworking à Montréal à partir d'environ **320 $ CA/mois pour un plan de 12 mois** pour un accès illimité aux bureaux nomades (Source: wework.com)). Pour les bureaux privés, des données anecdotiques et les tendances mondiales de WeWork indiquent environ **500 à 800 $ par poste de travail et par mois** à Montréal pour les petits bureaux, selon l'emplacement et la durée. WeWork propose souvent des offres pour des engagements plus longs (par exemple, « 25 % de réduction sur certains bureaux privés » dans le cadre des promotions de 2025). En termes pratiques, un **bureau privé pour 2 personnes dans un emplacement WeWork à Montréal pourrait coûter de l'ordre de 1 000 à 1 600 $ par mois** au total, tout compris. La proposition de valeur de WeWork souligne qu'il s'agit d'*« une facture mensuelle prévisible »* pour votre bureau privé, réduisant les complexités de l'immobilier traditionnel (Source: wework.com).

- **Breather :** Breather, fondé à Montréal, propose historiquement des espaces de travail à la demande à l'heure ou à la journée, mais il liste également des options mensuelles pour les bureaux privés. Le modèle de Breather est différent – vous pouvez louer un espace de bureau privé entièrement meublé sur une base très courte durée. Les prix sont souvent indiqués par jour ou par heure. Par exemple, Breather annonce *« Trouvez un bureau privé à partir de 150 $/jour »* (Source: breather.com) à Montréal. Ce tarif journalier à la carte (150 $/jour) se traduirait par environ 3 000 $ pour 20 jours ouvrables – un coût significativement plus élevé qu'un abonnement mensuel ailleurs. Cependant, les espaces Breather sont **ultra-flexibles (sans aucun engagement)**, ils sont donc utiles si vous n'avez besoin d'un espace de bureau physique qu'occasionnellement. Si l'on souhaitait un espace Breather à temps plein, il serait probablement possible de négocier un tarif mensuel, mais il resterait relativement élevé (car vous payez pour une flexibilité extrême). Breather est idéal pour les **besoins à court terme** (comme une salle de guerre pour un projet d'une semaine ou un bureau temporaire pour un

mois) sans aucun contrat. Pour une utilisation continue de bureau à plus long terme, la plupart des entreprises trouveraient un abonnement de coworking conventionnel plus rentable que de payer à la journée avec Breather.

- **Fournisseurs de coworking locaux :** Montréal offre une variété d'espaces de coworking locaux et de pôles de startups, chacun avec sa propre tarification. Par exemple, **Crew Collective & Café**, un café de coworking bien connu dans un bâtiment bancaire historique, propose des abonnements allant des bureaux nomades à 300 $/mois jusqu'à des bureaux privés dont les prix étaient estimés entre 5 600 et 6 000 $/mois pour les bureaux plus grands en 2025 (Source: crewcollectivecafe.com) (Source: starterstory.com). (Ces bureaux privés haut de gamme accueillent probablement des équipes plus importantes dans un cadre prestigieux.) Un autre exemple, **Notman House** (un pôle de startups) ou **La Gare** dans le Mile-End, ont des bureaux privés plus petits ciblant les startups ; leurs prix pourraient se situer dans la fourchette moyenne (peut-être 600 à 1200 $, bien que les prix spécifiques de 2024 devraient être confirmés via leurs sites). Une annonce sur CoworkingCafe pour Montréal montre un espace appelé « Metspace » offrant des **bureaux privés à partir de 630 $/mois** (Source: coworkingcafe.com) – indiquant que vous pouvez trouver des options à moins de 700 $ dans certains emplacements. Pendant ce temps, une autre annonce montre des bureaux privés *« à partir de 850 $/mois »* sur un site différent (Source: coworkingcafe.com). Le **prix moyen d'un bureau dédié** en coworking à Montréal est d'environ **350 $/mois**, et le **prix moyen d'un poste de travail en bureau privé autour de 500 $/mois et plus** selon les agrégateurs de marché (Source: coworkingcafe.com). Ainsi, pour une petite équipe de 3 à 4 personnes, vous pouvez vous attendre à quelque chose comme 1 500 à 2 000 $/mois pour un bureau privé dans de nombreux espaces de coworking, comme scénario typique.

En résumé, les **prix des bureaux privés en coworking à Montréal (2024-2025) varient généralement de la fourchette haute des 300 $ par mois (par personne, pour des durées plus longues) à environ 700 $ par personne pour des durées flexibles dans des emplacements standards** (Source: regus.com) (Source: coworkingcafe.com). Les offres premium et les grandes suites peuvent dépasser largement les 1 000 $ par personne (comme on le voit dans les exemples haut de gamme) (Source: coworker.com). Lors de l'évaluation de ces coûts, rappelez-vous qu'ils incluent tous les services. Du côté du bail traditionnel, si nous convertissons ces coûts de coworking en coût par pied carré : par exemple, 600 $/mois pour peut-être ~50-100 pieds carrés d'utilisation par personne, c'est élevé. Mais comme noté précédemment, vous pourriez avoir besoin de 2 à 3 fois cette superficie par personne dans un bail privé pour avoir un confort et des commodités équivalents, donc la différence de coût n'est pas aussi grande une fois normalisée.

Tableau : Comparaison des coûts mensuels (Exemple) (Illustratif pour une **équipe de 3 personnes**) :

| Composante de coût | Bureau privé traditionnel (bail d'environ 300 pi ca)

Avant de comparer la flexibilité et les conditions de sortie, il est utile de comprendre les conditions du marché des bureaux à Montréal en 2024-2025, car elles influencent les coûts et les options :

- **Taux d'inoccupation élevé = Marché favorable aux locataires :** Le taux d'inoccupation des bureaux à Montréal a augmenté ces dernières années (en partie à cause de la pandémie et du passage au travail hybride). Fin 2024, le taux global d'inoccupation des bureaux dans le Grand Montréal était d'environ **18,5 à 19 %** (Source: avisonyoung.ca) (Source: cresa.com), l'un des plus élevés depuis des décennies. Cela signifie que les **propriétaires sont en concurrence pour attirer les locataires**, en particulier pour les espaces de petite et moyenne taille. En pratique, les propriétaires traditionnels peuvent être plus enclins à offrir des **incitatifs** : par exemple, quelques mois de loyer gratuit sur un bail pluriannuel, ou des allocations supplémentaires pour l'aménagement. Le marché est **favorable aux locataires** (Source: cresa.com), les petites entreprises pourraient donc négocier de meilleures conditions que sur un marché tendu. (Cependant, certains immeubles de très grande qualité ont toujours un faible taux d'inoccupation et exigent des loyers élevés – il y a une « fuite vers la qualité » où les espaces de Classe A/AAA performent mieux que la Classe B (Source: cresa.com).)

- **Loyers stables :** Malgré un taux d'inoccupation plus élevé, les loyers moyens demandés sont restés relativement stables, les propriétaires préférant utiliser des incitations (comme des périodes de loyer gratuit) plutôt que de réduire les loyers affichés (Source: cresa.com). Comme mentionné, le loyer brut moyen est d'environ 40 à 41 $/pi². Pour une petite entreprise, cela signifie que vous ne verrez probablement pas de baisses de loyer spectaculaires, mais vous pourriez obtenir une **bonne affaire sur les conditions de bail** (par exemple, flexibilité ou espace clé en main fourni).

- **Opportunités de sous-location :** Avec de nombreuses entreprises qui réduisent leurs effectifs, il y a beaucoup d'espaces de sous-location sur le marché (environ 15 à 16 % de l'espace disponible est en sous-location (Source: cresa.com)). Les sous-locations peuvent être un compromis intéressant : vous pourriez reprendre un bail d'une entreprise qui a de l'espace en trop, souvent à un loyer réduit et avec les **meubles inclus**. À Montréal, l'espace de sous-location de locataires plus importants pourrait donner à une petite entreprise la chance d'occuper un bureau privé sans engagement à long terme (si la durée de la sous-location est

courte) et sans frais d'installation (s'il est déjà meublé). C'est un concurrent du coworking dans certains cas. Cependant, les sous-locations nécessitent généralement l'approbation du propriétaire et peuvent ne pas offrir l'expérience entièrement servie.

- **Essor des espaces flexibles :** Montréal a connu une croissance des espaces de coworking et des bureaux avec services, dans le cadre de la tendance mondiale. Des fournisseurs comme WeWork, Spaces, Industrious et des acteurs locaux se sont développés. Les espaces de travail flexibles représentent encore un pourcentage à un chiffre du marché total, mais ils sont en croissance. Des sources de l'industrie ont projeté que les bureaux flexibles (coworking) continueraient d'augmenter à mesure que les entreprises recherchent l'agilité (à l'échelle mondiale, l'espace flexible pourrait atteindre 30 % du marché d'ici 2030) (Source: drop-desk.com). À Montréal, il existe une forte demande de la part des startups et même des grandes entreprises utilisant le coworking pour leurs équipes satellites.

- **Contexte économique :** L'économie de Montréal en 2024-2025 connaît une croissance modérée (environ 2-3 % de croissance du PIB projetée (Source: regus.com)). Il y a une présence robuste des secteurs technologique et créatif. Les analystes immobiliers notent que de nombreuses entreprises **réévaluent leurs besoins en bureaux** en raison du travail hybride – certaines réduisent leur empreinte (augmentant les taux d'inoccupation), mais d'autres recherchent des espaces plus petits et de meilleure qualité pour inciter le personnel à revenir. Cela est de bon augure pour le coworking, qui offre des espaces de haute qualité à des conditions flexibles. Pour les baux traditionnels, cela signifie plus d'options disponibles pour les petits locataires puisque les grandes entreprises ont libéré de l'espace.

- **Taille des baux et préférences des propriétaires :** Il est à noter qu'à Montréal (comme dans la plupart des villes), les propriétaires de grands immeubles de bureaux préfèrent souvent signer des baux avec des entreprises de taille moyenne à grande pour des espaces considérables. Les très petits espaces (par exemple, un bureau pour 2-3 personnes de 200 à 500 pi²) peuvent être difficiles à trouver sur le marché en tant que baux autonomes, car de nombreux propriétaires ne divisent pas les suites aussi petites. C'est là que les **centres d'affaires et les opérateurs de coworking comblent le vide** – ils prennent un étage entier et le subdivisent en petits bureaux. Si vous souhaitez un bail vraiment privé pour un tout petit bureau, vous pourriez vous retrouver dans des immeubles plus anciens ou des espaces non traditionnels. La disponibilité des baux de petits bureaux pourrait être limitée, poussant de nombreuses petites entreprises vers le coworking par nécessité. D'autre part, avec des taux d'inoccupation élevés, certains propriétaires pourraient être plus ouverts à des baux plus courts ou plus petits qu'auparavant, pour éviter que l'espace ne reste vide. Il vaut la peine de vérifier les options avec un courtier en

location si vous préférez un bail direct – mais soyez prêt à ce qu'on vous propose un espace de 1 000 pi² comme une unité « petite », ce qui pourrait être plus grand (et donc plus cher) que ce dont vous avez besoin.

En substance, le **marché actuel de Montréal offre beaucoup de flexibilité et des opportunités** pour les espaces de bureau. Si vous penchez pour un bail traditionnel, vous pourriez trouver des loyers ou des incitatifs favorables en 2024-2025. Si vous préférez le coworking, vous avez également de la chance : **il existe de nombreux emplacements de coworking parmi lesquels choisir**, et la concurrence entre les fournisseurs pourrait signifier des réductions ou des promotions pour les nouveaux membres. Par exemple, WeWork a proposé des promotions (comme un pourcentage de réduction pour les premiers mois), et Regus négocie souvent les tarifs, surtout si vous vous engagez pour 12 mois ou plus. Compte tenu de l'offre excédentaire sur le marché, les **fournisseurs d'espaces de travail flexibles eux-mêmes proposent de bonnes affaires** – ils pourraient renoncer aux frais d'adhésion ou offrir un mois d'essai gratuit, etc., car ils souhaitent augmenter le taux d'occupation de leurs centres.

Flexibilité, conditions de bail et coûts de sortie

L'une des différences les plus cruciales entre la location de votre propre bureau et l'utilisation d'un bureau de coworking est le **niveau de flexibilité et les engagements impliqués**. Cela a un impact sur votre risque et votre capacité à augmenter ou réduire vos effectifs.

Durée du bail et engagement

Bail de bureau traditionnel : La plupart des baux de bureaux commerciaux à Montréal exigent un **engagement pluriannuel**. Il est courant de voir des baux de **3 à 5 ans** pour les petits bureaux (les grandes entreprises signent souvent des baux de 5, 10, voire 15 ans). Certains propriétaires peuvent accepter des durées plus courtes (1-2 ans) pour de très petits espaces ou dans des scénarios de forte inoccupation, mais généralement un an est un minimum. Une fois signé, vous êtes légalement obligé de payer le loyer pour toute la durée du bail. Rompre un bail prématurément peut entraîner de lourdes pénalités (souvent, vous restez redevable du loyer jusqu'à ce que le propriétaire trouve un nouveau locataire, ou vous négociez un rachat). Dans le meilleur des cas, vous pourriez céder ou sous-louer votre bail à quelqu'un d'autre, mais cela implique des efforts et l'approbation du propriétaire. Le bail à long terme offre une stabilité – votre emplacement et vos coûts sont fixes – mais il vous **engage fermement**. Pour une startup ou une entreprise en croissance (ou incertaine), cela peut être risqué. Vous pourriez dépasser l'espace, ou avoir besoin de réduire vos effectifs, ou

de passer au travail à distance, et vous seriez alors coincé avec un espace excédentaire. Comme l'a noté un article axé sur l'entrepreneuriat, *« ces baux sont souvent signés pour 1 à 5 ans ; bien qu'ils offrent une stabilité, ils sont de nature très longue et peuvent être un problème pour les jeunes entreprises »* (Source: officeinamerica.com). De plus, les baux incluent généralement des clauses d'**indexation des loyers** (par exemple, des augmentations annuelles de 2-3 %) et vous devez renégocier ou déménager à la fin du terme (les loyers du marché pourraient être plus élevés à ce moment-là). Il y a aussi le fardeau administratif de renouveler ou de trouver un nouvel espace à l'expiration du bail.

Durée de l'abonnement en coworking : En revanche, les espaces de coworking offrent une **flexibilité extrême**. La plupart des fournisseurs de coworking fonctionnent sur un modèle d'**abonnement mensuel** ou des accords à court terme. Vous pouvez souvent commencer avec un **engagement d'un mois** seulement, puis annuler avec un préavis de 1 ou 2 mois si nécessaire. De nombreux espaces offrent également des réductions pour des engagements plus longs (par exemple, s'engager pour 6 ou 12 mois et obtenir un tarif inférieur), mais ce n'est rarement une exigence. Regus déclare explicitement *« aucune période de location minimale… vous permettant de louer un bureau de quelques semaines à plusieurs années »* (Source: regus.com). WeWork et d'autres permettent de même le mois par mois pour les bureaux privés (sous réserve de disponibilité). Cela signifie que vous pouvez **augmenter ou réduire vos effectifs en fonction de l'évolution de vos besoins** : ajouter un autre bureau le mois prochain si vous embauchez plus de personnes, ou passer à un bureau plus petit, voire à un poste de coworking si vous réduisez votre personnel. Vous n'êtes pas bloqué au-delà du court préavis. Cette flexibilité est l'un des avantages les plus vantés du coworking. Elle **élimine essentiellement le risque de sur-engagement**. Si un bureau ne convient pas, vous pouvez le quitter avec un minimum de tracas. De plus, si vous devez déménager (par exemple, si vous quittez Montréal pour une autre ville), vous pouvez simplement mettre fin à l'abonnement – ou même le transférer si la marque de coworking a un emplacement dans votre prochaine ville. Comme l'indique une analyse de 2025, *« les espaces de coworking offrent des abonnements mensuels sans engagement à long terme », permettant aux entreprises d'éviter d'être liées par des baux et de s'adapter ou de déménager sans risque financier* (Source: thehubcoworks.com).

La différence est frappante : **des années contre des mois**. Pour une petite entreprise, la possibilité d'**essayer un bureau pendant quelques mois** sans obligation pluriannuelle peut être très précieuse. Si votre équipe décide après 6 mois que la présence dans un bureau n'est pas nécessaire, vous pouvez quitter un espace de coworking facilement ; vous ne pouvez pas facilement rompre un bail de 5 ans au sixième mois sans frais importants.

Capacité d'expansion ou de contraction

Avec un bail privé à long terme, si vous **dépassez** votre espace, vous faites face à une situation difficile : vous pourriez avoir besoin de négocier la prise d'espace supplémentaire (si disponible dans le même immeuble), ou de trouver un sous-locataire pour votre bail actuel et déménager dans un espace plus grand ailleurs (entraînant des frais de déménagement et un éventuel chevauchement de bail). De même, si vous **réduisez vos effectifs**, vous continuez à payer pour l'espace inutilisé à moins de le sous-louer. Ce manque d'agilité peut freiner une startup à croissance rapide ou une entreprise basée sur des projets dont les effectifs fluctuent.

Le coworking excelle ici : besoin d'un bureau plus grand le mois prochain ? Si un espace est disponible dans l'établissement (ou dans un autre emplacement du même fournisseur), vous pouvez souvent passer à un niveau supérieur sans problème. Besoin de passer d'un bureau de 4 personnes à un bureau de 2 personnes ? Informez le fournisseur et il pourra vous déplacer vers une unité plus petite ou même vous convertir en deux bureaux dédiés ou en postes de travail flexibles, *généralement sans pénalité*. Essentiellement, les espaces de coworking vous permettent de **« s'adapter à la hausse ou à la baisse en fonction des besoins sans risque financier »* (Source: thehubcoworks.com). Certains contrats de coworking sont très flexibles à cet égard – vous pouvez modifier votre plan avec un préavis de 30 jours.

Coûts de sortie et fin de terme

Quitter un bail traditionnel peut entraîner des **coûts substantiels** :

- Si vous résiliez prématurément, il pourrait y avoir des frais importants ou la perte de votre dépôt et de vos garanties personnelles. Par exemple, vous pourriez devoir tout le loyer restant à moins qu'une clause de résiliation ne soit prévue dans le contrat (rare dans les baux courts).
- Même à la fin naturelle du bail, vous avez souvent des obligations comme la **remise en état de l'espace à son état d'origine** (supprimer toute modification, réparer tout dommage, repeindre dans des couleurs neutres). C'est ce qu'on appelle la « remise en état » ou les dégradations, et cela peut coûter de l'argent et du temps.
- Vous devez coordonner le **déménagement** – embaucher des déménageurs, peut-être stocker ou vendre les meubles que vous avez achetés. La vente de mobilier de bureau usagé ne récupère qu'une fraction du coût (et demande des efforts), donc tout investissement en mobilier pourrait en partie être perdu si vous n'en avez plus besoin par la suite.

- Ce n'est qu'après tout cela que vous récupérez votre dépôt, en supposant qu'il n'y ait pas de problèmes.

En revanche, quitter un bureau de coworking est facile : **donnez votre préavis, emballez votre ordinateur portable et partez**. Généralement, votre dépôt (le cas échéant) est remboursé rapidement et vous n'avez aucune autre obligation. Il n'y a pas de remise en état de l'espace (le personnel du coworking nettoiera et réinitialisera la pièce pour le client suivant). Comme vous n'avez jamais possédé les meubles, vous n'avez pas à vous en soucier. Et comme les durées sont courtes, il n'y a pas de concept de rupture de bail – vous arrêtez simplement de renouveler. Il n'y a **pas de frais de sortie cachés**. Comme le souligne une source, le coworking a une **tarification transparente sans frais surprises**, tandis que les bureaux privés peuvent avoir des coûts inattendus comme des frais de remise en état à la fin du bail ou d'autres charges (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com).

Le **coût d'opportunité** d'être lié par un engagement est également notable – si les loyers du marché baissent ou si une meilleure opportunité se présente, un bail traditionnel pourrait vous empêcher de déménager. Le coworking vous permet de **saisir de nouvelles opportunités**, comme changer de quartier ou d'immeuble si vous trouvez un meilleur ajustement, avec une relative facilité.

Considérations de stabilité

Il convient de mentionner que si la flexibilité est excellente, certaines entreprises apprécient la **stabilité d'un bail plus long**. Avec un bail pluriannuel, vous savez que l'espace est le vôtre pour cette période, et le propriétaire ne peut pas soudainement modifier les conditions (mis à part les augmentations pré-convenues). En coworking, bien que vous puissiez partir avec un court préavis, théoriquement, **le fournisseur peut également modifier les choses** pour vous – par exemple, augmenter le prix au renouvellement, vous déplacer vers un autre bureau si nécessaire, ou (dans de rares cas) fermer l'emplacement. Ces risques sont relativement faibles (et les marques de coworking réputées s'efforcent de satisfaire leurs membres pour les fidéliser), mais ce n'est pas la même chose qu'avoir un espace exclusif garanti. Cependant, en pratique, les contrats de coworking de 12 mois, par exemple, vous offrent une stabilité similaire pour cette année, et vous pourriez toujours négocier une prolongation si vous souhaitez bloquer un tarif.

Réseau et communauté vs. Confidentialité et image de marque

Au-delà des coûts et des contrats, une implication pratique est l'environnement :

- Dans un centre de coworking, même dans un bureau privé, vous faites partie d'une **communauté d'autres entreprises**. Cela peut mener à des opportunités de réseautage fortuites, des partenariats, ou simplement une atmosphère sociale. De nombreux freelances et startups apprécient de ne pas être isolés. Les gestionnaires de communauté organisent souvent des événements, comme mentionné, ce qui peut ajouter de la valeur professionnellement ou culturellement. En revanche, vous avez moins d'**identité d'entreprise** dans l'espace – vous ne pourrez peut-être pas installer une grande enseigne dans le hall (bien que vous puissiez généralement afficher votre logo sur la porte de votre bureau et recevoir des visiteurs à la réception). Si avoir une présence autonome est important (par exemple, pour un cabinet d'avocats qui souhaite une suite privée avec sa propre zone de réception pour impressionner les clients), un bureau de coworking pourrait sembler trop communautaire ou « marqué » par le fournisseur.

- Dans un bureau privé traditionnel, la **confidentialité est maximale**. Vous pouvez contrôler qui entre dans votre espace. Vous pouvez personnaliser l'intérieur de votre bureau comme vous le souhaitez, peindre les murs, configurer l'agencement exactement selon vos besoins (avec l'approbation du propriétaire). Certaines entreprises préfèrent ce contrôle et cette exclusivité – surtout si elles traitent des informations sensibles ou ont besoin d'une concentration silencieuse. Les espaces de coworking ont d'autres personnes autour : vous pourriez voir d'autres membres dans les couloirs ou entendre des conversations étouffées à travers les murs. La plupart des bureaux privés dans de bons espaces de coworking sont raisonnablement calmes et confidentiels, mais ce n'est pas la même chose que d'être le seul occupant d'une suite louée avec des murs épais. Ainsi, d'un point de vue pratique, considérez si l'ambiance de communauté ouverte est un avantage ou un inconvénient pour vos opérations commerciales.

Flexibilité de travailler ailleurs

Un autre avantage de nombreux abonnements de coworking est l'**accès à d'autres emplacements**. Par exemple, Regus propose des abonnements qui vous permettent d'accéder à n'importe quel centre Regus dans le monde entier. Si vous voyagez fréquemment ou avez des équipes dans plusieurs villes, votre abonnement de bureau de coworking à Montréal pourrait servir de passeport pour utiliser des salons ou réserver des bureaux à Toronto, Vancouver, ou même à l'étranger sans frais supplémentaires. WeWork propose également un plan All Access qui permet l'utilisation de n'importe quel WeWork dans le monde pour le coworking, et les membres de bureaux privés peuvent souvent organiser l'utilisation à court terme de bureaux dans d'autres villes. Les bureaux traditionnels n'offrent évidemment pas cela – ils sont fixes à un seul endroit.

Résumé coûts-avantages et considérations de seuil de rentabilité

Après avoir examiné tous ces facteurs, comment les deux options se comparent-elles en termes de **coût total sur la durée**, et quand l'une pourrait-elle être plus judicieuse financièrement que l'autre ? Cela dépend souvent de l'**horizon temporel et des plans de croissance** :

- **Court terme (0-12 mois) :** Le coworking l'emporte presque toujours pour les besoins à court terme. Si vous n'avez besoin d'un bureau que pour quelques mois à un an, un bail traditionnel est généralement peu pratique – peu de propriétaires loueront pour moins d'un an, et même un bail d'un an entraîne le fardeau des coûts d'installation que vous n'amortirez pas sur une longue période. Le coworking vous permet de payer mensuellement sans engagement à long terme. Par exemple, si vous avez besoin d'espace pour une équipe de projet pendant 6 mois, vous pouvez payer, disons, 1 500 $/mois = 9 000 $ au total et partir. Avec un bail, vous auriez pu devoir signer pour 3 ans ou payer une prime pour une sous-location courte, plus dépenser 5 000 $ en mobilier – clairement pas rentable pour 6 mois. Le **seuil de rentabilité n'est pas atteint à court terme** pour un bail privé car les coûts initiaux dominent. **Vainqueur : le coworking** pour l'agilité à court terme.

- **Moyen terme (1 à 3 ans) :** C'est une zone grise qui dépend des spécificités de coût. Illustrons avec un scénario : vous avez une petite équipe et prévoyez de rester environ 2 ans. Le coworking coûtera, disons, 1 500 $/mois, soit environ 36 000 $ pour 2 ans (en supposant que le tarif reste stable). Un bureau traditionnel pourrait coûter 1 250 $/mois après les charges, soit 30 000 $ pour 2 ans, mais vous avez dépensé 5 000 $ au départ pour l'aménagement. Total = 35 000 $. Dans ce scénario, à la fin de la 2e année, les coûts sont presque égaux (coworking 36k $ contre location 35k $). Le **point d'équilibre** a été atteint vers la marque des 2 ans – ce qui signifie que si vous restez plus de 2 ans, l'option de location commence à prendre l'avantage en termes d'économies de coûts totales (puisque l'investissement initial est réparti sur une plus longue période). Si vous partez avant 2 ans, le coworking aurait été globalement moins cher. Selon les chiffres, le point d'équilibre pourrait être à 18 mois, 24 mois, etc. Pour de nombreux cas réalistes à Montréal, c'est autour de **2-3 ans qu'un bail privé pourrait devenir plus rentable** en termes de dollars purs – à condition de pouvoir utiliser pleinement l'espace et d'éviter les coûts imprévus. Cependant, il faut aussi considérer le **coût en temps et en tracas** : gérer un bureau soi-même a un coût implicite (votre temps, ou celui d'un employé, passé sur

des tâches administratives). Le coworking décharge de cela, ce qui est difficile à quantifier mais certainement précieux pour les petites équipes qui ont besoin de se concentrer sur leur activité principale.

- **Long terme (3 ans et plus) :** Si vous êtes certain d'avoir besoin d'un bureau pour une longue période continue et que votre taille ne changera pas drastiquement, un bail traditionnel peut vous faire économiser de l'argent à long terme. Après 3 à 5 ans, les coûts initiaux (mobilier, etc.) sont amortis, et le loyer mensuel est généralement moins cher par pied carré que les frais de coworking équivalents. Vous pourriez également bénéficier de la constitution d'un capital dans votre installation (bien que, contrairement à la propriété immobilière, la location ne crée pas de capital – mais vous possédez votre mobilier qui a une certaine valeur résiduelle). Par exemple, à 5 ans, dans le scénario précédent : coworking 1 500 $ × 60 = 90 000 $; location 1 250 $ × 60 + 5 000 $ = 80 000 $. Soit environ 10 000 $ économisés sur 5 ans en louant (pas énorme, mais pas négligeable non plus – environ 11 % d'économies). Si l'espace choisi a un loyer beaucoup plus bas (par exemple une sous-location à 800 $/mois), alors le bail permettrait d'économiser beaucoup plus à long terme. **Gagnant : le bail traditionnel pour une perspective stable de 5 ans et plus**, purement sur le coût.

Cependant, même si le coût favorise la location après quelques années, considérez le **coût d'opportunité et le risque** : s'engager pour 5 ans pourrait vous coûter plus cher si vous n'avez finalement pas besoin de l'espace pendant toute la durée. Par exemple, si vous aviez un bail de 5 ans mais qu'après 3 ans vous décidez de passer entièrement au télétravail, vous pourriez payer des pénalités ou devoir encore 2 ans de loyer – cela pourrait facilement anéantir toutes les économies. La valeur du coworking réside dans la **réduction des risques** : vous payez un petit supplément, mais vous pouvez toujours réduire la taille ou annuler si les circonstances commerciales changent.

Croissance de l'entreprise et intangibles : Pour une startup en croissance, le coworking offre la possibilité d'**ajouter de l'espace à la demande**. De nombreuses startups commencent en coworking pour éviter de s'engager dans un espace qu'elles pourraient dépasser en quelques mois. Une fois qu'elles atteignent une certaine taille ou un certain niveau de financement, elles peuvent « passer » à leur propre bureau loué lorsque cela devient efficace (certaines ne le font jamais, si elles valorisent la flexibilité). D'autre part, les entreprises qui nécessitent un environnement très personnalisé (par exemple, un laboratoire de matériel, ou une salle d'exposition très marquée pour les clients) pourraient avoir besoin de leur propre espace loué malgré leur petite taille, et elles acceptent le coût/tracas plus élevé pour ces raisons stratégiques.

Réseautage vs. Exclusivité : D'un point de vue pratique au-delà des dollars, le coworking peut offrir des opportunités commerciales (rencontrer d'autres professionnels, trouver des clients ou des collaborateurs au sein de la communauté). Si vous êtes un travailleur indépendant ou un petit cabinet de conseil, **les coworkers d'à côté pourraient devenir des clients**. Cet avantage supplémentaire est difficile à monétiser mais est très réel. Un bureau privé isolé n'offrira pas ce réseautage intégré. Inversement, si la confidentialité est primordiale (par exemple, vous traitez des données clients sensibles ou de la propriété intellectuelle et préférez ne pas être dans des environnements partagés), un bail privé pourrait être préférable malgré le coût.

Approches hybrides : Certaines entreprises montréalaises adoptent une approche hybride : elles conservent un petit bureau privé loué pour le personnel essentiel et l'identité de l'entreprise, mais utilisent également des abonnements de coworking pour les membres de l'équipe qui voyagent ou travaillent à distance. Ou elles commencent en coworking et recherchent simultanément un espace permanent parfait – ne déménageant que lorsqu'elles trouvent une excellente affaire. La disponibilité du coworking à court terme **sert de pont** qui permet aux entreprises d'attendre la bonne opportunité à long terme.

Conclusion

Le choix entre un bail de bureau privé traditionnel et un bureau privé dans un espace de coworking à Montréal se résume à un équilibre entre le coût, la flexibilité et les besoins de votre entreprise. Il n'y a pas de réponse unique, mais nous pouvons récapituler les points clés :

- **Coûts initiaux :** Un bail privé exige un investissement initial significatif (dépôts, mobilier, aménagement) qui peut se chiffrer en milliers de dollars (Source: officeinamerica.com), tandis qu'un bureau de coworking peut être démarré avec pratiquement aucun coût d'aménagement au-delà des frais du premier mois et d'un petit dépôt. Pour une startup à court de liquidités, le coworking supprime un obstacle majeur à l'entrée.

- **Dépenses mensuelles :** Sur une base purement mensuelle, un bureau de coworking avec services peut sembler plus cher par pied carré, mais il **regroupe toutes les dépenses** (loyer, charges, nettoyage, internet, commodités) en un seul paiement (Source: regus.com). Un bail traditionnel peut avoir un loyer de base plus bas, mais une fois que vous ajoutez internet, l'électricité, le nettoyage, etc., la différence dans le déboursé mensuel total diminue souvent (Source: thehubcoworks.com). Chaque option peut varier considérablement en coût selon l'emplacement et la taille – par exemple, un loyer de 40 $/pi² contre 500 $ par poste de travail – il est donc important de faire le calcul pour votre cas spécifique. Généralement, pour des

besoins très à court terme ou à très petite échelle, le coworking peut même être moins cher au total ; pour des besoins plus importants ou à long terme, un bail pourrait permettre d'économiser de l'argent avec le temps.

- **Commodités incluses :** Le coworking offre clairement plus d'inclusions : espace meublé, services de réception, salles de conférence, événements de réseautage, et même café et équipement de bureau sans frais supplémentaires (Source: wework.com) (Source: regus.com). Un bureau privé loué ne vous offre rien de tout cela – vous payez et gérez tout séparément – mais il vous donne un contrôle total et la confidentialité pour créer votre propre ensemble de commodités si vous le souhaitez.

- **Flexibilité et engagement : C'est là que le coworking l'emporte de manière décisive.** Les modalités de mois en mois (Source: thehubcoworks.com), la capacité d'agrandir ou de réduire rapidement, et une sortie facile avec un coût minimal rendent les bureaux de coworking extrêmement adaptables. Les baux traditionnels vous lient pour des années (Source: officeinamerica.com) et entraînent de lourdes pénalités de sortie ou des tracas de sous-location si vous devez partir tôt. Dans un environnement commercial volatile (et avec le marché montréalais offrant tant d'options), cette flexibilité peut être un véritable atout.

- **Contexte du marché :** Les conditions du marché montréalais en 2024-2025 favorisent les locataires – ce qui signifie que si vous optez pour un bail privé, vous pourriez négocier de bonnes conditions (comme des mois de loyer gratuits ou des options de bail plus courtes). Parallèlement, l'offre robuste d'espaces de coworking dans la ville signifie que vous pouvez chercher une offre de coworking qui correspond à votre budget et à votre emplacement préféré. Qu'il s'agisse d'un bureau Regus dans le Vieux-Montréal à 385 $/mois (Source: regus.com) ou d'un loft de coworking branché dans le Mile-End à 600 $/mois, il existe un large éventail.

- **Sortie et croissance :** Si vous prévoyez des changements significatifs dans vos besoins d'espace, le coworking offre une tranquillité d'esprit. Il y a **très peu de risque de baisse** – vous pouvez toujours pivoter sans encourir de coûts importants. Un bail pourrait s'avérer moins cher si tout se passe comme prévu, mais si les choses changent, il peut devenir un fardeau financier (par exemple, payer le loyer d'un bureau vide). Pour de nombreuses petites entreprises, payer une prime pour la flexibilité en vaut la peine comme forme d'assurance.

En conclusion, **pour les entrepreneurs, les travailleurs indépendants et les petites équipes à Montréal**, un bureau privé en coworking offre une solution clé en main, simple, avec des coûts prévisibles et une flexibilité inégalée. C'est idéal si vous voulez **emménager et commencer à travailler immédiatement, et garder vos options ouvertes pour l'avenir**. D'autre part, si vous

appréciez d'**avoir votre « propre » espace, personnalisé exactement à vos besoins, et que vous êtes confiant quant à vos exigences d'espace pour les prochaines années**, un bail de bureau privé traditionnel peut offrir cette autonomie et potentiellement un coût mensuel à long terme plus bas.

De nombreuses entreprises commencent par le coworking pour conserver leur capital et rester agiles, puis reconsidèrent un bail privé une fois qu'elles ont pris de l'ampleur ou qu'elles ont besoin d'une présence plus permanente. L'écosystème montréalais soutient les deux voies : vous pourriez vous retrouver à réseauter dans un WeWork pendant un an ou deux, puis signer un bail dans le Plateau ou au centre-ville lorsque vous serez prêt à vous établir – ou vous pourriez décider que la commodité du coworking est trop bonne pour y renoncer et y rester indéfiniment.

L'**essentiel** est de **calculer soigneusement tous les coûts (pas seulement le loyer) et de les mettre en balance avec la valeur de la flexibilité pour votre situation**. Si vous faites le calcul et trouvez un point d'équilibre – par exemple, « si nous restons plus de 2 ans, la location nous fait économiser X dollars » – considérez la probabilité de rester aussi longtemps et les avantages non monétaires que vous pourriez gagner ou perdre. Cette comparaison détaillée et les données fournies devraient vous permettre de prendre une décision éclairée sur la meilleure solution d'espace de travail pour votre entreprise montréalaise, en accord avec votre budget et votre stratégie commerciale.

Sources :

- Tarifs de location de bureaux et statistiques du marché à Montréal (Source: avisonyoung.ca) (Source: cresa.com)
- Tarifs et inclusions de Regus (bureaux avec services) (Source: regus.com) (Source: regus.com)
- Données du marché du coworking à Montréal (Source: coworkingcafe.com) (Source: officeinamerica.com)
- Commodités WeWork à Montréal (Source: wework.com)
- Analyses comparatives des coûts des bureaux traditionnels vs coworking (Source: officeinamerica.com) (Source: thehubcoworks.com) (Source: thehubcoworks.com)
- Conditions de bail flexibles et avantages (Source: officeinamerica.com) (Source: thehubcoworks.com).

Sources

- (Source: thehubcoworks.com)
- (Source: officeinamerica.com)
- (Source: officeinteriors.ca)
- (Source: wework.com)
- (Source: regus.com)
- (Source: avisonyoung.ca)
- (Source: cresa.com)
- (Source: coworkingcafe.com)
- (Source: crewcollectivecafe.com)
- (Source: coworker.com)
- (Source: breather.com)
- (Source: starterstory.com)
- (Source: drop-desk.com)

Étiquettes: espace-bureau-montreal, cout-bureau-prive, coworking-montreal, comparaison-bail-bureau, couts-entreprise-montreal, freelance-montreal, petite-entreprise-montreal, couts-location-bureau

---

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.