

Certificat d'occupation bureau à domicile à Montréal (2026)

Published August 11, 2026 29 min read



Certificat d'occupation bureau à domicile à Montréal (2026)

Résumé exécutif

À Montréal, exploiter une activité professionnelle depuis son logement, que ce soit un bureau de consultant, un atelier d'artisan ou un service de soins personnels, exige un **permis d'occupation**, aussi appelé **certificat d'occupation**, avant même d'ouvrir ses portes (Source: montreal.ca). Le régime repose sur la notion d'**usage complémentaire à l'habitation** : la portion du logement consacrée à l'activité doit disposer d'une entrée extérieure distincte et ne peut dépasser la plus petite des deux superficies suivantes, 50 mètres carrés ou le tiers de la superficie totale du logement (Source: montreal.ca). Le permis n'est toutefois pas administré de façon centralisée : chaque arrondissement fixe son propre tarif et applique son propre règlement de zonage, si bien que les frais varient sensiblement d'un secteur à l'autre, de **\$100** à Outremont (Source: ville.montreal.qc.ca) à **\$275** dans Le Sud-Ouest (Source: ville.montreal.qc.ca), en passant par \$230 à Verdun (Source: ville.montreal.qc.ca), \$220 dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Source: ville.montreal.qc.ca) et \$218 à Rosemont-La Petite-Patrie (Source: ville.montreal.qc.ca).

Ce certificat municipal est une démarche distincte de l'**immatriculation provinciale** d'une entreprise auprès du [Registraire des entreprises du Québec \(REQ\)](https://registre.quebec.ca). Le droit québécois n'interdit pas l'usage d'une adresse résidentielle comme siège social, mais **une case postale ne peut jamais en tenir lieu** (Source: quebec.ca), et depuis les nouvelles obligations de transparence, les entrepreneurs peuvent déclarer une **adresse professionnelle** distincte pour éviter de publier leur adresse personnelle au registre (Source: quebec.ca). Le marché montréalais des adresses d'affaires et **bureaux virtuels** reflète cette demande : les prix affichés vont d'environ **\$20 par mois** chez la coopérative ECTO (Source: ecto.coop) à **129 \$ CA par mois, taxes et frais en sus, chez WeWork**, sous réserve de la disponibilité d'une adresse à Montréal (Source: wework.com), en passant par **\$69 par mois** chez iQ Offices (Source: iqoffices.com). Le fournisseur montréalais **2727 Coworking**, pour sa part, n'offre pas de forfait boîte postale isolé mais inclut un véritable poste de travail physique et une salle de conférence en accès libre à partir de **\$300 par mois** dans le cadre de son abonnement (Source: 2727coworking.com).

Sur le plan statistique, environ **35 %** de la main-d'œuvre québécoise pratiquait le télétravail en 2022, un taux qui grimpait à près de **45 %** dans la région de Montréal (Source: statistique.quebec.ca), et le Canada comptait 3,67 millions d'entreprises sans employé en décembre 2025 (statcan.gc.ca, un contexte qui explique la croissance soutenue de l'offre de bureaux flexibles, laquelle représente désormais environ 8 % de l'inventaire de bureaux au Canada selon Colliers (Source: collierscanada.com). Ce rapport détaille les règles de zonage applicables, les coûts par arrondissement, l'affichage commercial autorisé, la distinction avec la domiciliation d'entreprise, et les solutions alternatives de bureau virtuel offertes aux travailleurs autonomes et petites entreprises montréalaises.

Introduction et contexte

Le travail à domicile n'est plus un phénomène marginal à Montréal. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), environ **35 %** de la main-d'œuvre québécoise a fait du [télétravail](https://statistique.quebec.ca) en 2022, majoritairement en mode hybride, avec des taux atteignant environ **45 %** dans les régions de l'Outaouais et de Montréal (Source: statistique.quebec.ca). Ces données sur le télétravail ne permettent toutefois pas de mesurer le nombre d'entreprises exploitées depuis un logement à Montréal.

Or, transformer une partie de son logement en lieu d'affaires n'est pas une simple formalité administrative. La Ville de Montréal exige un **permis d'occupation**, communément appelé **certificat d'occupation**, dès qu'une activité commerciale, industrielle ou professionnelle est exercée, y compris à même un logement (Source: montreal.ca). Cette exigence s'inscrit dans le **règlement de zonage**, un outil que la Ville délègue à chacun de ses 19 arrondissements pour encadrer l'utilisation des terrains et des bâtiments sur son territoire (Source: montreal.ca). Il en résulte un patchwork réglementaire où les critères de superficie, les frais et les délais diffèrent d'un arrondissement à l'autre, une réalité qui complique la tâche des entrepreneurs cherchant une réponse simple à la question « ai-je besoin d'un permis, et combien cela coûte-t-il ? ».

Ce rapport répond de façon structurée à cette question et aux questions connexes qui reviennent le plus souvent : quelle superficie du logement peut être consacrée à l'activité, quelles enseignes sont permises, en quoi le certificat d'occupation diffère de l'immatriculation d'une entreprise auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ), et quelles solutions de rechange, bureau virtuel, adresse d'affaires ou espace de coworking, existent pour les travailleurs qui préfèrent ne pas exposer leur adresse résidentielle. L'analyse s'appuie sur des sources officielles de la Ville de Montréal, du gouvernement du Québec, de Statistique Canada et de l'ISQ, ainsi que sur des sources sectorielles, juridiques secondaires et commerciales. Les affirmations des fournisseurs et les projections de marché ne constituent pas des constats réglementaires. Les tarifs municipaux et les grilles de prix commerciales évoluent; il est recommandé de confirmer le montant et la catégorie applicables auprès du comptoir des permis de l'arrondissement concerné avant de déposer une demande.

Qu'est-ce qu'un certificat d'occupation et quand est-il exigé ?

Le **permis d'occupation**, que la Ville de Montréal désigne aussi sous le nom de **certificat d'occupation**, est le document qui autorise l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou professionnelle dans un local donné (Source: montreal.ca). Il s'agit d'une obligation distincte du permis de construction ou de rénovation : même sans travaux, quiconque veut ouvrir un commerce, un atelier ou un bureau professionnel dans un espace donné doit d'abord obtenir ce certificat.

Deux caractéristiques structurent l'ensemble du régime :

- **Double rattachement** : le permis délivré est rattaché à la fois à l'établissement occupé (l'adresse civique précise) et à son exploitant (la personne ou l'entreprise qui y exerce l'activité) (Source: montreal.ca).
- **Non-transférabilité automatique** : un nouveau permis devient nécessaire dès qu'il y a changement d'exploitant, modification de la superficie du local, ou changement ou ajout d'activités (Source: montreal.ca).

Ce cadre couvre explicitement le cas du **bureau à domicile** : la Ville précise que le permis est requis pour « utiliser une partie de votre logement à des fins professionnelles (bureau à domicile, etc.) », comme indiqué à la section précédente. Il en va de même pour un atelier d'artiste, un atelier d'artisan, ou la prestation de soins personnels à domicile. Pour ces usages, il faut vérifier auprès de l'arrondissement si l'activité projetée est autorisée à cette adresse et si un permis ou certificat est requis; certaines règles locales peuvent prévoir des conditions ou exclure certains usages à domicile.

Le régime comporte aussi une clause de péremption peu connue : un certificat d'occupation devient nul si l'occupation autorisée n'est pas effective dans les trois mois suivant sa délivrance (Source: montreal.ca). Un entrepreneur qui obtient son permis mais retarde le lancement de son activité de plus de trois mois s'expose donc à devoir refaire la démarche.

Le certificat d'occupation sert également de condition préalable à d'autres permis. Par exemple, quiconque souhaite exploiter un bar ou un restaurant doit obtenir le permis d'occupation avant même de présenter une demande de permis d'alcool (Source: montreal.ca). Bien que ce cas précis ne concerne pas le bureau à domicile, il illustre le rôle du certificat d'occupation comme pierre angulaire de la conformité municipale, avant tout autre permis sectoriel.

Sur le plan des délais, l'expérience varie selon l'arrondissement, mais à titre d'exemple, un arrondissement indique que la personne responsable de l'analyse du dossier contacte le demandeur dans un délai maximum de **14 jours** après le dépôt de la demande, le délai de délivrance final dépendant ensuite de la nature, de la complexité et de la saison du dossier (Source: montreal.ca). Ce chiffre n'est toutefois pas garanti à l'échelle de la ville puisque, comme on le verra à la section suivante, la délivrance des permis relève de chaque arrondissement.

Zonage municipal et usage complémentaire : les règles applicables au travail à domicile

L'entrée en jeu du règlement de zonage

Le certificat d'occupation ne peut être délivré que si l'activité projetée respecte le **règlement de zonage** applicable au terrain. Ce règlement permet à chaque arrondissement d'encadrer l'utilisation des terrains et des bâtiments sur son territoire (Source: montreal.ca), et l'obtention d'un permis ou d'un certificat est exigée pour tout projet visé par ces règlements (Source: montreal.ca). Concrètement, il faut confirmer auprès de l'arrondissement que l'activité projetée est autorisée à cette adresse et connaître le permis, le zonage et les conditions applicables. La Ville recommande systématiquement de s'informer au comptoir des permis de son arrondissement avant d'entreprendre quelque projet que ce soit, précisément parce que les règles ne sont pas uniformes d'un secteur à l'autre (Source: montreal.ca).

La notion d'**usage complémentaire** elle-même est définie par le gouvernement du Québec dans son guide de prise de décision en urbanisme comme un usage qui est généralement relié à l'usage principal d'un immeuble et qui contribue à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier (Source: quebec.ca). Un bureau à domicile est ainsi traité comme complémentaire à l'usage résidentiel principal du logement, et non comme un usage commercial autonome, ce qui explique pourquoi son autorisation passe par des conditions restrictives plutôt que par un zonage commercial classique.

Superficie maximale et entrée distincte : règles à vérifier localement

La page générale de la Ville décrit les conditions suivantes, mais le règlement local applicable peut en préciser la portée :

- **Entrée extérieure distincte** : la section du logement consacrée au bureau, à l'atelier d'artiste, à l'atelier d'artisan ou aux soins personnels doit disposer d'une entrée extérieure distincte de celle du logement (Source: montreal.ca).
- **Superficie maximale** : cette section ne doit pas excéder la plus petite des deux superficies suivantes, 50 mètres carrés, ou le tiers de la superficie totale du logement (Source: montreal.ca).

La Ville illustre cette règle avec un exemple concret : pour un logement de 90 mètres carrés, la section consacrée à l'activité ne peut dépasser 30 mètres carrés (le tiers de 90), et non 50 mètres carrés (Source: montreal.ca). Ce n'est qu'à partir de 150 mètres carrés de logement que le plafond fixe de 50 mètres carrés devient la contrainte limitante plutôt que la règle du tiers. Ces limites décrites dans la page générale de la Ville doivent être confrontées au règlement de l'arrondissement et aux modalités concrètes de l'activité avant le dépôt d'une demande.

Un exemple d'arrondissement : Le Sud-Ouest

Les règlements de zonage locaux traduisent ce cadre général en dispositions plus précises. Dans l'arrondissement du **Sud-Ouest**, le règlement de zonage RRV01-280 nomme explicitement le « bureau à domicile » parmi la liste des usages soumis à un certificat d'autorisation d'usage, aux côtés d'exemples aussi variés qu'une salle de spectacles ou un lave-auto (Source: ville.montreal.qc.ca). L'arrondissement impose en outre une condition additionnelle rarement mentionnée ailleurs : l'exploitant de l'activité à domicile doit habiter les lieux (Source: ville.montreal.qc.ca). Autrement dit, il ne suffit pas de posséder ou de louer le logement : le bureau à domicile n'est reconnu que s'il s'agit véritablement de la résidence principale de la personne qui exploite l'activité, ce qui exclut la sous-location d'une partie du logement à un tiers exploitant une entreprise distincte.

Cette variation d'un arrondissement à l'autre illustre un point essentiel pour quiconque planifie un bureau à domicile à Montréal : les règles génériques de la Ville constituent un plancher commun, mais chaque arrondissement peut ajouter des conditions, des exclusions ou des précisions propres à son règlement de zonage local. Il n'existe donc pas de réponse unique et universelle à « quelle superficie ai-je droit » ou « quelles activités sont permises ».

», sans vérifier le règlement de l'arrondissement précis où se situe le logement.

Coûts et démarches selon l'arrondissement : repères tarifaires

Les tarifs sont administrés par arrondissement et dépendent aussi de la catégorie d'usage. La page municipale courante doit être consultée en sélectionnant l'arrondissement concerné : elle affiche notamment 317 \$ de frais d'analyse à Anjou, 348 \$ pour un bureau et d'autres usages au Plateau-Mont-Royal, ainsi que 376 \$ pour « tout autre usage » dans une autre grille d'arrondissement. Ces montants ne constituent pas une grille uniforme pour tous les bureaux à domicile.

ARRONDISSEMENT	FRAIS HISTORIQUES RELEVÉS DANS DES FICHES ARCHIVÉES (NE PAS UTILISER COMME TARIFS 2026)	PARTICULARITÉ DOCUMENTÉE
Outremont	\$100 (Source: ville.montreal.qc.ca)	Enseigne d'identification plafonnée à 0,10 m ² (10 cm de saillie) selon la fiche de l'arrondissement (Source: ville.montreal.qc.ca)
Rosemont-La Petite-Patrie	\$218,00 (frais d'étude, taxes incluses) (Source: ville.montreal.qc.ca)	Les tarifs du Règlement sur les tarifs 2018 de l'arrondissement ont préséance sur la fiche générale (Source: ville.montreal.qc.ca)
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	\$220 (Source: ville.montreal.qc.ca)	Exigé pour tout établissement servant à un usage autre que l'habitation
Verdun	\$230 pour un usage additionnel en zone résidentielle (Source: ville.montreal.qc.ca)	Distinct du frais générique de \$225 applicable à un nouvel établissement commercial (Source: ville.montreal.qc.ca)
Le Sud-Ouest	\$275 (paiement par chèque joint à la demande) (Source: ville.montreal.qc.ca)	Le bureau à domicile figure nommément dans le règlement de zonage RRVN 01-280
Ville-Marie	Non publié dans une grille tarifaire en ligne consultée	Arrondissement régi par son propre règlement, le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-224) (Source: montreal.ca)

Ces tarifs historiques ne permettent pas d'établir un écart tarifaire actuel entre les arrondissements. Cet écart s'explique en partie par le fait que chaque arrondissement finance et structure son propre service d'urbanisme, et adopte son propre règlement sur les tarifs, qui peut être révisé indépendamment du reste de la ville, comme le confirme la précision apportée par Rosemont-La Petite-Patrie selon laquelle son règlement sur les tarifs 2018 prévaut sur toute fiche générale (Source: ville.montreal.qc.ca). Les montants ci-dessus datent de documents publiés entre 2014 et 2018 pour plusieurs arrondissements; comme les grilles tarifaires municipales sont révisées périodiquement, il demeure essentiel de confirmer le tarif exact en vigueur directement auprès du comptoir des permis de l'arrondissement visé avant de déposer une demande.

Au-delà du montant, la nature des documents exigés est généralement similaire d'un arrondissement à l'autre : preuve d'occupation légale du logement (bail ou preuve de propriété), autorisation du propriétaire si le demandeur n'est pas propriétaire, et preuve de l'existence légale de l'entreprise. Le processus reste néanmoins une démarche administrative locale, et non une simple formalité en ligne uniforme, ce qui justifie de prévoir un délai de plusieurs semaines entre le dépôt de la demande et l'obtention du certificat.

Affichage commercial pour un bureau à domicile : ce que permet le règlement

Un bureau à domicile autorisé par certificat d'occupation ne donne pas automatiquement le droit d'installer n'importe quelle enseigne extérieure. L'affichage commercial en zone résidentielle est encadré de façon particulièrement stricte, avec deux logiques récurrentes observées dans plusieurs arrondissements : une limite de taille très basse, et une interdiction des enseignes lumineuses.

Dans l'arrondissement de **Ville-Marie**, la documentation municipale interdit explicitement les enseignes lumineuses dans le cas d'un bureau à domicile constituant un usage complémentaire dans une zone d'habitation (Source: ville.montreal.qc.ca), et limite la superficie de l'enseigne à moins de 0,2 mètre carré (2,15 pieds carrés) (Source: ville.montreal.qc.ca). À **Outremont**, la limite est encore plus restrictive : l'affiche annonçant l'usage doit être limitée à 0,10 mètre carré (Source: ville.montreal.qc.ca). Dans **Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles**, une enseigne non lumineuse d'une superficie de 0,2 mètre carré ou moins par voie publique, telle qu'une plaque professionnelle, est autorisée sans certificat d'autorisation d'affichage distinct (Source: ville.montreal.qc.ca).

Au-delà de ces petites plaques d'identification tolérées, toute enseigne plus grande déclenche une démarche distincte du certificat d'occupation lui-même. Sur montreal.ca, une demande de permis d'enseigne commerciale n'est admissible que si le demandeur détient déjà, ou vient tout juste de déposer, un permis d'occupation valide pour activité commerciale ou professionnelle (Source: montreal.ca). Le permis d'enseigne constitue donc une deuxième étape administrative et tarifaire, avec des frais qui s'ajoutent à ceux du certificat d'occupation. Dans l'arrondissement d'Achilles-Cartierville par exemple, le tarif est d'un minimum de **\$237** par enseigne, calculé à raison de **\$15** par mètre carré de surface d'enseigne, taxes comprises (Source: montreal.ca).

Les règles relatives à la taille, à l'éclairage et au permis d'enseigne ne sont pas uniformes entre les arrondissements. Les limites citées pour Ville-Marie, Outremont et Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles ne valent donc que dans les cas documentés; avant toute installation, vérifiez auprès de l'arrondissement concerné si un permis d'enseigne distinct est requis.

Domiciliation d'entreprise : le certificat d'occupation municipal n'est pas l'immatriculation provinciale

Une confusion fréquente consiste à assimiler le certificat d'occupation municipal à l'immatriculation d'une entreprise. Ce sont deux démarches juridiquement distinctes, gérées par deux paliers de gouvernement différents, et qui répondent à des objectifs différents.



Le certificat d'occupation, comme on l'a vu à la section précédente, est une exigence de la Ville de Montréal qui vise à faire respecter le zonage municipal, une condition physique et territoriale. L'**immatriculation** (ou enregistrement) d'une entreprise auprès du **Registraire des entreprises du Québec (REQ)** est une exigence provinciale distincte, décrite par la ressource juridique Éducaloi comme une formalité que la plupart des entrepreneurs doivent normalement accomplir auprès du Registraire des entreprises pour pouvoir exploiter légalement leur entreprise (Source: educaloi.qc.ca), et qui vise à identifier officiellement l'entreprise et ses représentants dans un registre public.

Le REQ exige qu'une entreprise déclare une adresse au registre, et cette exigence s'applique même lorsque l'entreprise déclare une **adresse de domicile élu** plutôt qu'un établissement physique réel (Source: quebec.ca). Le seuil pour qu'une entreprise soit considérée comme exerçant des activités au Québec peut d'ailleurs être atteint simplement par la possession d'un établissement ou d'une case postale dans la province (Source: quebec.ca), sans qu'un local physique conforme au zonage soit nécessairement en cause. Une entreprise qui ne dispose d'aucune adresse professionnelle, résidentielle ou d'établissement au Québec doit, à défaut, déclarer au registre un **fondé de pouvoir** qui la représente dans la province (Source: quebec.ca).

Un point mérite une attention particulière : contrairement au certificat d'occupation, une **case postale ne peut jamais tenir lieu d'adresse professionnelle** aux fins du registre des entreprises (Source: quebec.ca). Le registre exige également que les entreprises déclarent le nom et l'adresse personnelle de leurs actionnaires et administrateurs (Source: quebec.ca), mais permet en contrepartie de déclarer une **adresse professionnelle** de remplacement si la personne concernée en possède une, de manière à éviter la publication de son adresse résidentielle (Source: quebec.ca). Une adresse professionnelle n'est pas une case postale : pour une personne physique, elle correspond à son principal lieu de travail ou d'affaires. Avant de déclarer l'adresse fournie par un bureau virtuel, il faut donc vérifier que le forfait, la forme juridique de l'entreprise et la situation réelle permettent cette déclaration auprès du REQ.

La jurisprudence confirme d'ailleurs le caractère spécifique de l'adresse déclarée au registre : dans une décision de juillet 2024, la Cour d'appel du Québec s'est penchée sur la question de savoir si le domicile élu apparaissant au Registre des entreprises du Québec pouvait à lui seul fonder la compétence territoriale de la Cour supérieure, une clarification qui souligne que l'adresse déclarée au REQ est un concept d'enregistrement juridique formel, distinct de la preuve d'un lieu d'affaires effectif (Source: avocat.qc.ca). Concrètement, un entrepreneur peut donc, dans un même dossier, être parfaitement en règle avec le REQ tout en étant en contravention avec le règlement de zonage municipal s'il exerce une activité commerciale à domicile sans certificat d'occupation, et inversement. Les deux démarches doivent être menées séparément.

Bureau virtuel, adresse d'affaires et coworking : les alternatives au bureau à domicile

Pour les travailleurs autonomes et petites entreprises qui souhaitent éviter les contraintes de superficie, d'entrée distincte ou d'affichage propres au bureau à domicile, ou simplement préserver la confidentialité de leur adresse résidentielle, le marché montréalais offre un éventail de solutions d'**adresse d'affaires** et de **bureau virtuel**. Un tel service ne rend pas automatiquement une adresse déclarable comme adresse professionnelle au REQ : il faut confirmer que l'adresse correspond à l'information exigée pour la personne et la forme juridique concernées. Il ne remplace pas non plus les autorisations municipales nécessaires si l'activité est réellement exercée depuis un logement.

Plusieurs fournisseurs actifs à Montréal affichent publiquement leurs tarifs :

- **ECTO**, une coopérative de travail montréalaise, propose un forfait de base à **\$20 par mois** pour les membres et **\$25 par mois** pour les non-membres (Source: ecto.coop), et un forfait supérieur avec numérisation de documents à **\$40** (membres) ou **\$45** (non-membres) par mois (Source: ecto.coop).
- **iQ Offices**, opérant depuis un immeuble du centre-ville, affiche un forfait de bureau virtuel de base à partir de **\$69 par mois**, incluant une adresse professionnelle et la gestion du courrier (Source: iqoffices.com), avec des options additionnelles telles qu'une réceptionniste numérique à **\$59 par mois** (Source: iqoffices.com).
- **Davinci Virtual** offre une adresse dans le même immeuble à partir d'environ **\$60 USD par mois**, avec des frais d'ouverture ponctuels (Source: davincivirtual.com), et précise explicitement que l'adresse peut servir à une licence d'affaires, à des cartes professionnelles et à un site web (Source: davincivirtual.com).
- **Propulsio360** propose un forfait à partir de **\$69,99 par mois** (facturé annuellement) ou **\$79,99 par mois** au mois le mois (Source: propulsio360.com), et met en avant l'utilisation de l'adresse pour la réception de documents officiels et comme siège social au Québec (Source: propulsio360.com).
- **Regus**, filiale du groupe international IWG, affiche des tarifs de bureau virtuel à Montréal à partir d'environ **\$3 par jour** (Source: regus.com), incluant la gestion du courrier et la réponse téléphonique (Source: regus.com), tout en précisant que l'utilisation de l'adresse aux fins d'immatriculation d'entreprise demeure assujettie à certaines règles et réglementations selon la juridiction (Source: regus.com).
- **WeWork** affiche, sur sa page destinée au Canada, une adresse professionnelle à **129 \$ CA par mois**, taxes et frais en sus. Le service est annoncé aux États-Unis et au Canada, mais la disponibilité d'une adresse à Montréal doit être confirmée auprès du fournisseur. WeWork indique que l'adresse peut servir à l'inscription d'une entreprise, sous réserve des lois, règlements et conditions applicables (Source: wework.com).

L'offre montréalaise **2727 Coworking** se distingue de ce groupe par son modèle d'affaires : plutôt que de vendre une simple adresse postale isolée, l'entreprise fait de l'adresse commerciale un attribut inclus dans un abonnement d'espace de travail physique. Son forfait d'entrée, un poste de travail partagé (« hotdesk »), est affiché à **\$300 par mois** (Source: 2727coworking.com), tandis qu'un bureau fermé individuel s'affiche à **\$600 par mois** et qu'un bureau fermé pouvant accueillir jusqu'à dix personnes atteint **\$3000 par mois** (Source: 2727coworking.com). L'abonnement inclut un accès libre à une salle de conférence (Source: 2727coworking.com), ce qui distingue cette offre des forfaits d'adresse pure décrits plus haut, où l'accès à une salle de réunion physique est généralement facturé en supplément ou limité à quelques heures par mois.

Le *Tableau 2* ci-dessous synthétise ces options.

FOURNISSEUR	PRIX AFFICHÉ	CE QUI EST INCLUS	DÉCLARATION AU REQ
ECTO (coopérative)	\$20 à \$25/mois (forfait de base)	Adresse commerciale, gestion du courrier	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
iQ Offices	à partir de \$69/mois	Adresse professionnelle, gestion du courrier, image haute résolution	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
Davinci Virtual	~\$60 USD/mois + frais d'installation	Licence d'affaires, cartes professionnelles, site web	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
Propulsio360	\$69,99 à \$79,99/mois	Réception de documents officiels, siège social	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
Regus	à partir de ~\$3/jour affiché	Gestion du courrier, réponse téléphonique	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
WeWork	129 \$ CA/mois, taxes et frais en sus; disponibilité à Montréal à confirmer	Adresse professionnelle, traitement du courrier et des colis	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur
2727 Coworking	Compris dans l'abonnement, à partir de \$300/mois (non vendu comme simple boîte postale)	Poste de travail physique, salle de conférence en accès libre, connexion internet gigabit	À confirmer auprès du REQ et du fournisseur

Le tableau distingue les forfaits centrés sur une adresse et la gestion du courrier des abonnements qui comprennent un espace de travail. Les services inclus, les conditions d'utilisation de l'adresse et la possibilité de la déclarer au REQ doivent être confirmés auprès du fournisseur et du REQ avant toute souscription.

Données et éléments probants

Les données disponibles permettent de situer le bureau à domicile montréalais dans un contexte plus large de transformation du travail et de l'immobilier de bureau.

Télétravail et structure des entreprises

Selon l'Institut de la statistique du Québec, environ **35 %** de la main-d'œuvre québécoise pratiquait le télétravail en 2022, principalement en mode hybride (Source: statistique.quebec.ca), avec des taux atteignant environ **45 %** dans les régions de l'Outaouais et de Montréal (Source: statistique.quebec.ca). Statistique Canada rapporte, pour sa part, que **20,6 %** de la population canadienne en âge de travailler exerçait un emploi exclusivement à domicile en 2022 (statcan.gc.ca, une proportion qui grimpait à **32,9 %** dans la région métropolitaine de Québec lorsqu'on inclut les travailleurs partiellement à domicile (statcan.gc.ca. Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, celui où se recrutent le plus souvent les consultants et travailleurs autonomes susceptibles d'exploiter un bureau à domicile, affiche un taux de télétravail exclusif de **39,6 %**, le plus élevé de tous les secteurs mesurés par Statistique Canada en 2024 (statcan.gc.ca.

La structure des entreprises canadiennes fournit un indicateur distinct. En décembre 2025, le Canada comptait **1,37 million** d'entreprises avec employés et **3,67 millions** de comptes d'emplacements actifs sans employés (statcan.gc.ca). Cette catégorie comprend notamment des entités constituées en société et des entreprises dont les revenus annuels dépassent 30 000 \$; elle ne mesure donc ni le nombre de travailleurs autonomes ni le nombre d'entreprises exploitées à domicile. Le taux de travailleurs à leur propre compte au Canada avait atteint **11,1 %** de l'ensemble des personnes en emploi en 2020, au sommet de la pandémie (statcan.gc.ca).

Marché des bureaux flexibles et du coworking

Le marché des espaces de bureaux flexibles s'est développé en parallèle de cette montée du télétravail et du travail autonome. Selon Colliers, les espaces de bureaux flexibles représentent désormais environ **8 %** de l'inventaire total de bureaux au Canada (Source: collierscanada.com), et le marché mondial du coworking représentait près de **10 %** de la location d'espaces de bureaux dans les grandes villes en 2022 (Source: collierscanada.com). Un opérateur québécois de coworking, Hedhofis, illustre cette croissance : lancé en 2017 à partir d'un seul emplacement sur la Rive-Sud de Montréal, il compte désormais **10 emplacements** dans le Grand Montréal et à Québec (Source: collierscanada.com).

À Montréal spécifiquement, CBRE note que la firme IWG, propriétaire de la marque Spaces, exploite plus de **65 000 pieds carrés** d'espace de coworking à son emplacement de la rue du Square-Victoria (Source: cbre.com), tandis que la restructuration financière de WeWork a entraîné la remise sur le marché de **60 000 pieds carrés** à son emplacement de la rue Sainte-Catherine Ouest (Source: cbre.com), un signe que le secteur du coworking montréalais reste en phase d'ajustement plutôt que de croissance linéaire simple. Une estimation de la firme d'analyse de marché Next Move Strategy Consulting chiffre le marché canadien des espaces de coworking à **USD 285,1 millions** en 2023, avec une projection à **USD 893,0 millions** d'ici 2030, soit un taux de croissance annuel composé de **17,6 %** (Source: nextmsc.com); il s'agit toutefois d'une projection d'une firme de recherche commerciale, à interpréter avec la prudence habituelle réservée aux prévisions de marché plutôt que comme une donnée officielle.

Tableau 3 résume ces indicateurs clés.

INDICATEUR	VALEUR	SOURCE
Part de la main-d'œuvre québécoise en télétravail (2022)	~35 %	Institut de la statistique du Québec
Taux de télétravail dans la région de Montréal (2022)	~45 %	Institut de la statistique du Québec
Population canadienne en emploi exclusivement à domicile (2022)	20,6 %	Statistique Canada
Travailleurs à Québec (RMR) exclusivement ou partiellement à domicile	32,9 %	Statistique Canada
Télétravail exclusif, secteur services professionnels/scientifiques/techniques	39,6 %	Statistique Canada (2024)
Entreprises canadiennes sans employé (déc. 2025)	3,67 millions	Statistique Canada
Part des bureaux flexibles dans l'inventaire de bureaux canadien	~8 %	Colliers
Marché canadien des espaces de coworking (2023, estimation)	USD 285,1 millions	Next Move Strategy Consulting

Ces indicateurs décrivent des réalités différentes — télétravail, structure des entreprises et offre de bureaux flexibles — à des dates et selon des méthodes distinctes. Ils permettent de situer le sujet dans son contexte, mais ne démontrent ni une croissance de la population concernée au Québec ni un lien de causalité direct avec l'offre d'espaces flexibles ou d'adresses d'affaires.

Implications et perspectives

Plusieurs tendances structurelles laissent présager une pression continue sur le régime actuel du certificat d'occupation résidentiel. D'abord, la proportion élevée d'entreprises sans employé, 3,67 millions au Canada en décembre 2025 (statcan.gc.ca, combinée à un taux de télétravail montréalais avoisinant 45 % (Source: statistique.quebec.ca), signifie qu'un nombre croissant de résidences montréalaises hébergent une activité économique, avec ou sans certificat d'occupation en règle. Les arrondissements, qui gèrent chacun leur propre comptoir des permis, devront composer avec un volume de demandes structurellement plus élevé qu'à l'époque où le télétravail demeurerait marginal.

Ensuite, les tarifs et modalités pouvant différer selon l'arrondissement, les personnes qui envisagent un bureau à domicile doivent vérifier l'information en vigueur pour l'arrondissement visé. Les fiches tarifaires archivées ne permettent pas, à elles seules, de conclure à une disparité actuelle ni à l'absence d'harmonisation à l'échelle de la Ville.

Les règles de transparence permettent de déclarer une adresse professionnelle distincte lorsque la personne en possède une, ce qui peut éviter la publication de son adresse résidentielle (Source: quebec.ca). Elles ne permettent toutefois pas, à elles seules, de mesurer la demande de bureaux virtuels ou de prévoir l'évolution du marché montréalais des bureaux flexibles.

Ces tendances rejoignent des constats similaires observés du côté des fournisseurs et des observateurs du marché immobilier. Les fournisseurs de bureaux virtuels eux-mêmes anticipent une demande soutenue pour la fonction d'adresse d'affaires au-delà de la simple réception de courrier : Propulsio360 met en avant l'usage de son adresse pour la réception de documents officiels et comme siège social au Québec (Source: propulsio360.com), tandis que Davinci Virtual souligne que son adresse montréalaise peut servir à une licence d'affaires, à des cartes professionnelles et à un site web (Source: davincivirtual.com). Sur le plan immobilier, CBRE observe que le marché montréalais du coworking demeure en phase d'ajustement, avec des espaces remis sur le marché à la suite de restructurations d'exploitants (Source: cbre.com), tandis qu'une projection de Next Move Strategy Consulting anticipe une croissance soutenue du marché canadien du coworking d'ici 2030 (Source: nextmsc.com). Sur le plan juridique enfin, la jurisprudence rappelle que le domicile élu apparaissant au Registre des entreprises du Québec demeure un concept d'enregistrement distinct d'une présence d'affaires réelle (Source: avocat.qc.ca, une nuance qui restera pertinente à mesure que davantage d'entrepreneurs combinent adresse virtuelle et bureau à domicile.

Questions fréquentes

Faut-il un permis d'occupation pour une activité exercée à domicile à Montréal ? Souvent, mais il faut le vérifier pour l'activité et l'adresse précises. La Ville indique qu'un permis peut être requis pour utiliser une partie du logement à des fins professionnelles; les usages autorisés et les conditions peuvent toutefois différer selon l'arrondissement (Source: montreal.ca).

Quelle est la superficie maximale autorisée pour un bureau à domicile à Montréal ? La règle générique de la Ville plafonne la section consacrée à l'activité à la plus petite des deux superficies suivantes, 50 mètres carrés ou le tiers de la superficie totale du logement, mais certains arrondissements imposent des conditions additionnelles, comme l'obligation pour l'exploitant d'habiter les lieux dans Le Sud-Ouest.

Le coût du permis d'occupation est-il le même partout à Montréal ? Non. Le tarif dépend de l'arrondissement et de la catégorie d'usage. Consultez la fiche municipale de l'arrondissement concerné et confirmez le montant applicable avant de déposer la demande.

Puis-je afficher une enseigne pour mon bureau à domicile ? Les règles varient selon l'arrondissement. Certaines fiches locales limitent fortement la taille ou l'éclairage des enseignes de bureaux à domicile, mais il faut vérifier les règles d'affichage et la nécessité d'un permis d'enseigne distinct auprès de l'arrondissement concerné.

Le certificat d'occupation remplace-t-il l'immatriculation de mon entreprise auprès du Registraire des entreprises du Québec ? Non. Ce sont deux démarches distinctes : le certificat d'occupation confirme la conformité au zonage municipal, tandis que l'immatriculation auprès du REQ inscrit l'entreprise et ses représentants au registre provincial (Source: educaloi.qc.ca).

Puis-je utiliser une adresse d'affaires virtuelle plutôt que mon adresse résidentielle pour immatriculer mon entreprise ? Le droit québécois permet de déclarer une adresse professionnelle distincte de son domicile pour éviter de publier son adresse personnelle au registre (Source: quebec.ca), mais une simple case postale ne peut jamais être déclarée comme adresse professionnelle (Source: quebec.ca). Pour une personne physique, l'adresse professionnelle doit être son principal lieu de travail ou d'affaires; il faut donc confirmer, au cas par cas, qu'une adresse de bureau virtuel satisfait à cette exigence et est acceptable pour la déclaration visée.

Combien coûte une adresse d'affaires virtuelle à Montréal ? Les tarifs affichés vont d'environ \$20 par mois chez ECTO (Source: ecto.coop) à 129 \$ CA par mois, taxes et frais en sus, chez WeWork; pour ce dernier, la disponibilité d'une adresse à Montréal doit être confirmée (Source: wework.com).

Conclusion

Exploiter un bureau à domicile à Montréal implique de composer avec deux régimes distincts. D'une part, le permis ou certificat municipal requis dépend de l'activité, de l'adresse et des règles de l'arrondissement; il faut notamment vérifier les usages autorisés, les conditions matérielles et le tarif en vigueur. D'autre part, l'immatriculation auprès du Registraire des entreprises du Québec porte sur les renseignements à déclarer au registre. Une

personne physique ne peut déclarer une adresse professionnelle que si elle correspond à son principal lieu de travail ou d'affaires; une case postale ne suffit pas (Source: quebec.ca).

Pour l'entrepreneur montréalais, la voie la plus sûre consiste à traiter ces deux démarches comme complémentaires plutôt que substituables : vérifier auprès du comptoir des permis de son arrondissement les règles précises de superficie, d'entrée distincte et d'affichage applicables à son projet, tout en confirmant séparément auprès du Registraire des entreprises la validité de l'adresse qu'il entend déclarer. Pour ceux dont l'activité ne se prête pas facilement aux contraintes du bureau à domicile résidentiel, que ce soit en raison de la superficie disponible, du désir de préserver la confidentialité de leur adresse, ou du besoin d'un lieu physique pour recevoir des clients, le marché montréalais des bureaux virtuels, adresses d'affaires et espaces de coworking offre une gamme de solutions à des points de prix variés, chacune avec ses propres compromis entre coût, services inclus et présence physique.

Tags: certificat d'occupation montreal, permis d'occupation, bureau a domicile montreal, zonage montreal, usage complementaire habitation, domiciliation entreprise quebec, bureau virtuel montreal, adresse d'affaires, registraire des entreprises du quebec, coworking montreal



DISCLAIMER

The information contained in this document is provided for educational and informational purposes only. We make no representations or warranties of any kind, express or implied, about the completeness, accuracy, reliability, suitability, or availability of the information contained herein.

Any reliance you place on such information is strictly at your own risk. In no event will [2727 Coworking](#) or its representatives be liable for any loss or damage including without limitation, indirect or consequential loss or damage, or any loss or damage whatsoever arising from the use of information presented in this document.

This document may contain content generated with the assistance of artificial intelligence technologies. AI-generated content may contain errors, omissions, or inaccuracies. Readers are advised to independently verify any critical information before acting upon it.

All product names, logos, brands, trademarks, and registered trademarks mentioned in this document are the property of their respective owners. All company, product, and service names used in this document are for identification purposes only. Use of these names, logos, trademarks, and brands does not imply endorsement by the respective trademark holders.

This document does not constitute professional or legal advice. For specific guidance related to your business needs, please consult with appropriate qualified professionals.

© 2026 [2727 Coworking](#). All rights reserved.