

Coworking à Montréal : Guide des Bureaux Partagés 2026

Published June 17, 2026 33 min read



Résumé exécutif

Le **coworking** – ou « bureaux partagés » – s’est imposé comme une composante majeure du paysage professionnel à Montréal. Selon les sources, la métropole québécoise compte environ **80 à 100 espaces de coworking** en 2026 (Source: 2727coworking.com), ce qui en fait le troisième marché canadien du secteur (devant Vancouver et derrière Toronto) (Source: 2727coworking.com). Au plan national, le marché canadien de l’espace flexible (coworking et bureaux à usage partagé) est en forte croissance : évalué à environ **285 M\$ CAD (≈350 M\$ USD) en 2023**, il devrait **près de tripler à ~893 M\$ CAD d’ici 2030** (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com). Une analyse de Coworking Canada met en avant une croissance annuelle **CAGR** de l’ordre de **17–18%** (2023–2030) (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com). Le secteur nord-américain domine le marché global (~40 % du total mondial) (Source: 2727coworking.com), et Montréal, citadine majeure, bénéficie de cette dynamique. La conception du travail, spontanément chamboulée par la pandémie (télétravail/hybride), continue de renforcer l’attrait du coworking comme alternative aux bureaux traditionnels (Source: 2727coworking.com) (Source: www.sciencedirect.com).

Points clés : Le coworking à Montréal offre une **grande diversité d’espaces et de modèles** (du « café coworking » facturé à l’heure aux **campus** ultramodernes). Les tarifs varient selon le quartier et le format (par exemple, les hot desks de Centres commerciaux ou Westmount atteignent les prix les plus élevés). Le bassin d’utilisateurs est varié (indépendants, startups créatives, étudiants, jeunes entreprises, et même de plus en plus d’employés de grandes entreprises) . On observe une polarisation géographique : le Centre-Ville et Griffintown abritent les offres les plus nombreuses et haut de gamme (le loyer en classe A pouvant atteindre \$20–30 CAD/ft² (Source: 2727coworking.com), tandis que les quartiers résidentiels ([NDG](https://www.ndg.com), [CDN](https://www.cdn.com), Parc-extension) disposent encore d’offres plus limitées, souvent intégrées à des projets immobiliers plurifonctionnels (ex. *Bosco NDG*, qui inclut un lounge coworking privé pour habitants) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

La montée du coworking s’inscrit également dans le contexte d’une **crise de l’immobilier de bureaux** : aux environs de 2025, le taux d’inoccupation du bureau à Montréal a culminé autour de **18 %** (centre-ville) (Source: www.cbre.com), sensiblement plus haut qu’avant la pandémie. Cela offre aux fournisseurs de coworking de meilleures conditions de location (collaboration flexible avec les propriétaires) (Source: www.cbre.com) (Source: www.cbre.com). Malgré quelques remous (p.ex. la [faillite de WeWork](https://www.wwork.com) fin 2023, 777 sites mondiaux) (Source: www.cbre.com), les analystes soulignent l’émergence d’un nouveau modèle axé sur la **flexibilité et la mutualisation** : par exemple, Regus/Spaces (IWG) a renégocié ses baux et noué des

partenariats « asset-light » avec d'autres exploitants pour étendre l'accès aux membres (Source: www.cbre.com). L'avenir du coworking à Montréal apparaît « particulièrement brillant », porté par la demande hybride (entre domicile et bureau) et le besoin d'optimiser les coûts immobiliers (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Enfin, several études et exemples concrets mettent en lumière l'impact urbain du coworking. Des quartiers réinventés comme **Griffintown** s'appuient sur le coworking pour attirer startups et résidents (espaces souvent aménagés dans d'anciens entrepôts industriels avec vue sur le [canal Lachine](#) (Source: 2727coworking.com). À l'inverse, des initiatives communautaires comme **ECTO** (pionnier coworking en 2009) ou le projet **Bosco NDG** intègrent d'emblée des espaces partagés dans leur offre résidentielle (Source: isarta.com) (Source: 2727coworking.com). Au total, le coworking à Montréal en 2026 est robuste et en expansion, même si ses **caractéristiques diffèrent fortement d'un quartier à l'autre** (voir tableau comparatif plus bas).

Introduction et contexte général

Le **concept de coworking** désigne des environnements de travail *flexibles et partagés*, où des professionnels de profils variés peuvent [bureau à la journée](#), semaine, ou mois, sans engager long terme. Né au début des années 2000 ailleurs dans le monde, le coworking a rapidement séduit les travailleurs autonomes et créatifs pour son ambiance collaborative : outre l'infrastructure technique (Wi-Fi, imprimantes, etc.), ces espaces offrent une communauté et des services additionnels (cafétéria, réseau d'échanges, événements) que les travailleurs individuels ne trouvent pas chez eux. Par la suite, des grandes entreprises ont également adopté des formules de coworking pour leurs équipes mobiles ou en phase de croissance (Source: www.cbre.com).

Le **tournant télétravail/hybride** amplifie encore cette tendance. D'une part, la pandémie de COVID-19 (2020–2022) a massivement généralisé le travail à distance, incitant de nombreux employés à rechercher des alternatives professionnelles près de chez eux. D'autre part, la reprise post-pandémie voit les entreprises offrir des formules mixtes, entre bureau traditionnel et travail en « tiers-lieux ». Ainsi, l'essor du coworking s'explique en grande partie par l'adoption d'horaires flexibles ou partiellement à distance, poussant salariés et indépendants à opter pour un espace « ni chez soi, ni en entreprise » (Source: 2727coworking.com) (Source: www.sciencedirect.com). En pratique, de nombreuses firmes réservent désormais des forfaits coworking ou louent des bureaux satellites temporaires afin d'héberger leurs équipes « décentralisées ». Le contexte **québécois et montréalais** est favorable : Montréal, métropole bilingue de près de 4 millions d'habitants assurant de fortes synergies tant « francophones » qu'« anglophones » (Source: www.regus.com), abrite un écosystème entrepreneurial dynamique (jeux vidéo, IA, créatif, biotech, etc.). Les coûts relatifs de l'immobilier montréalais demeurent inférieurs à ceux de Toronto/Vancouver tout en offrant un pool de talents bilingues (Source: www.regus.com) (Source: 2727coworking.com). Selon une source, 57,4 % de la population montréalaise parle couramment anglais et français (Source: www.regus.com), ce qui facilite les échanges internationaux. Sur le plan économique, le centre-ville de Montréal maintient une activité soutenue (tel que l'illustrent les volumes de transactions et projets de construction) même si la vacance des bureaux a temporairement grimpé autour de 18 % en 2025 (Source: www.cbre.com).

Dans ce cadre, la **croissance du coworking** en Amérique du Nord (marché évalué ~\$19–21 milliards USD en 2021, pour atteindre ~\$53–54 milliards USD d'ici 2033) (Source: 2727coworking.com) s'est reflétée au Canada. L'Amérique du Nord représente environ 40 % du marché global de coworking (Source: 2727coworking.com). Au Canada, Coworking Canada estime environ **883 espaces de coworking** recensés à mi-2025 (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com), répartis entre grandes villes (Toronto, Vancouver, Montréal, etc.) et pôles secondaires. Le secteur flexible représente déjà ~8 % du parc total de bureaux canadien (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com). Ces chiffres indiquent qu'une part significative du travail professionnel (y compris du télétravail) adopte le coworking. Par exemple, un rapport d'Optix (NextMSC) valorise le marché canadien du coworking à **285 millions USD (~380 M\$ CAD) en 2023**, avec une trajectoire de croissance soutenue jusqu'à ~893 millions USD (~1,2 Md\$ CAD) en 2030 (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com).

En résumé, qu'il s'agisse des **statistiques globales** ou des **tendances locales**, le coworking est un phénomène en plein essor : les entreprises et indépendants cherchent des solutions souples répondant aux nouveaux modes de travail, tandis que les opérateurs multiplient les offres (de l'« incubateur expérimental » aux grands halls aménagés). Comme nous le verrons ci-dessous, le marché montréalais du coworking est désormais dense et diversifié, mais ses caractéristiques (tarifs, ambiance, types d'utilisateurs) varient fortement selon les quartiers et modèles d'affaires. Tous les arguments avancés ci-après sont étayés par des données récentes et des sources spécialisées (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Évolution historique du coworking à Montréal

Le concept de coworking est relativement récent à Montréal. Le **premier espace emblématique** se nomme *ECTO*, ouvert en septembre 2009 au cœur du Plateau-Mont-Royal (Source: isarta.com). Fondé par cinq entrepreneurs, ECTO est aujourd'hui reconnu comme le plus ancien espace de travail partagé de la ville (Source: isarta.com). Il a posé les bases d'une communauté locale de travailleurs autonomes et de petites startups,

intéressés par un environnement stimulant et coopératif. D'autres espaces « alternatifs » ont émergé dans la décennie suivante : par exemple, *Halte 24-7* (Plateau, depuis 2014) et *Kijiji Inno* (centre-ville, associé à la Bourse de Toronto) ont commencé à proposer des formules flexibles visant petites équipes.

Aux alentours de 2015–2019, le phénomène s'est renforcé sous l'impulsion d'acteurs internationaux. Des réseaux tels que **WeWork** (via *L'Avenue*, bureaux à Saint-Catherine Ouest), **Regus/Spaces** (IWG) et **HQ** (Rexel) ont implanté plusieurs sites à Montréal, attirant une clientèle de startups « tech » et d'agences créatives. La flexibilité des baux courts et modulables s'est avérée attrayante même pour de grandes firmes traditionnelles. En témoignent, par exemple, l'agence Cossette et la multinationale pharmaceutique Novartis, qui ont utilisé des espaces de coworking à Montréal comme bureaux satellites lors d'expansions ponctuelles (Source: www.cbre.com). Avant la crise sanitaire, Montréal hébergeait déjà de l'ordre d'« une centaine de lieux de travail flexibles totalisant ~2 millions de pieds² » (Source: 2727coworking.com), ce qui confirme l'ampleur pré-pandémique du secteur.

Cependant, la **crise COVID-19** (2020–2021) a bousculé ce marché. Le confinement a brutalement arrêté l'usage intensif de ces espaces. Avec la réouverture progressive, on observe depuis 2022 un *rebond marqué* de la demande. Les opérateurs ont adapté leurs offres :

- **Réorientation stratégique des grands opérateurs** : La faillite de WeWork fin 2023 (au sommet avec 777 implantations dans 39 pays) a été un choc (Source: www.cbre.com). WeWork a notamment libéré 60 000 pi² au 1010 Sainte-Catherine O. Ouest (Source: www.cbre.com). En parallèle, IWG (qui exploite Regus et Spaces) a aboli son modèle de « franchise » traditionnel pour devenir purement **prestataire de services**, concluant des partenariats d'exploitation avec des investisseurs locaux (Source: www.cbre.com). À Montréal, cette stratégie s'est traduite, par exemple, par l'ouverture de *Spaces Square Victoria* (65 000 pi² de coworking) en partenariat avec un investisseur local (Source: www.cbre.com).
- **Ajustements de prix et conditions** : Le rebond post-pandémie est aussi associé à des renégociations de baux. Selon CBRE, de nombreux propriétaires accordent des conditions plus souples (baux plus courts, options de sortie) pour attirer les locataires (Source: www.cbre.com). Les tarifs ont parfois été ajustés, réduisant l'écart avec d'autres canaux de location. De façon générale, l'offre de sous-locations de bureaux privés (bureaux aménagés, chaises d'appoint) est également montée en flèche, la vacance élevée permettant aux petites entreprises d'éviter de larges investissements initiaux.

Ainsi, l'historique montre un secteur en mouvement permanent. De pionniers coopératifs (ECTO, 2009) à l'arrivée de franchises mondiales (2015–2019) en passant par une phase d'épreuves (COVID-19, restructurations), le coworking a constamment évolué pour répondre aux nouveaux besoins. Les constats de 2025–2026 indiquent un **modèle mûr mais agile** : les « docks traditionnels » (corporate class A) tendent à migrer vers des espaces flexibles, et les espaces de coworking hybrides (en réseau ou multi-sites) se multiplient (Source: www.cbre.com) (Source: www.cbre.com). Des témoignages experts font ainsi état d'un « avenir particulièrement brillant » pour le coworking à Montréal (Source: 2727coworking.com).

État actuel du marché du coworking à Montréal

Taille et croissance du marché

À l'échelle **montréalaise**, on compte environ **80–100 espaces de coworking** répartis dans la ville (Source: 2727coworking.com). Ces espaces couvrent une large gamme : on y trouve aussi bien des cafés coworking facturés à l'heure (ex. *Anticafé* (Source: meet.mtl.org) que des **campus privés d'entreprise** (ex. *WeWork UQAM*, *Spaces Westmount*, *Les Bureaux X et Y*). Différents segments de clientèle coexistent, ce qui dynamise le chiffre d'affaires global. Par exemple, la coopérative ECTO fédère ~350 membres (freelances et startups) dans ses bureaux rénovés, dont une partie relève d'aides publiques (Source: jsarta.com). Halte 24-7 (Plateau) compte quant à elle plus de 200 membres (entrepreneurs et travailleurs hybrides) (Source: halte24-7.com).

Au **niveau national**, comme évoqué, la croissance est rapide : l'application Coworking Canada signale que l'ensemble du secteur valait 285 M\$ USD en 2023, doublant presque (CAGR ~17.6 %) pour atteindre ~893 M\$ USD (≈1,2 Md\$ CAD) en 2030 (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com). La majorité de cette valeur est concentrée dans les grandes agglomérations : en 2025, Montréal, avec son quart du marché canadien, vient derrière Toronto et Vancouver.

Les **statistiques** globales et locales confirment également cette tendance. Par exemple, un rapport de Mordor Intelligence estime le marché canadien du coworking à 1,03 Md\$ USD en 2025 (prévision) avec un taux de croissance projeté de 11.9 % sur 2026–2031 (Source: www.mordorintelligence.com). Bien que Mall diffère avec l'évaluation d'Optix (285 M\$ USD) soit notable, l'ordre de grandeur reste cohérent : on parle bien d'une cinquantaine à une centaine de millions par année. Notamment, la part du coworking augmente en tant que pourcentage de l'immobilier de bureaux : le coworking représenterait ~8 % du parc de bureaux canadien (Source: 2727coworking.com) (Source: thisweekincoworking.com), contre environ 4–5 % en 2019.

Principaux acteurs et formats d'offres

Montréal accueille un panel d'opérateurs variés :

- **Grands réseaux internationaux** (WeWork, Regus/Spaces, Deskeo/Créneaux, etc.) : ils proposent souvent des sites à forte visibilité (ceintures centrales) et des installations premium. Par exemple, WeWork exploite plusieurs sites iconiques (L'Avenue sur le dôme du CH, l'immeuble UQAM, etc.), et Regus/Spaces est présent notamment à Westmount et dans le centre d'affaires. Ces acteurs diffusent un modèle **clés-en-main** (mobiliers design, services administratifs, halls d'accueil, etc.) et ciblent autant travailleurs indépendants que clients corporatifs (sièges sociaux virtuels, bureaux à étages).
- **Opérateurs locaux et coopératifs** : de nombreux espaces indépendants exploitent des niches spécifiques. Citons *Crew Collective & Café* (Old Montréal), installé dans un palace bancaire rénové, qui attire une clientèle internationale (avocats, consultants) avec sa superbe salle de réunion historique (Source: meet.mtl.org) ; *Halte 24-7* (Plateau), coopérative de travailleurs autonomes valorisant l'entraide communautaire (Source: halte24-7.com) ; *Café HUB* (Centre-ville), *VTRE* (Mile-End), *Kulturabois* (rénové Creative sw ways).
 - À NDG et Montréal-Nord, où il existait peu de coworking traditionnel, on trouve surtout *espaces hybrides* ou **tiers-lieux innovants**. Par exemple, le projet *Bosco NDG* (2022) propose 400 appartements en colocation avec un lounge de coworking réservé aux résidents (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Des créateurs de café étendent aussi leurs offres (voir étude *Caravane Office @ Café CDN* dans Côte-des-Neiges). Globalement, l'offre formelle à NDG/CDN reste limitée, mais certaines franchises (ex. Swivl Workspaces à NDG) et des cafés proposant Wi-Fi accessible comblent le vide (voir plus bas).
 - **Incubateurs et campus publics** : bien que relevant de la catégorie start-up/incubation plutôt que du coworking pur, des structures comme *Centech* (Polytechnique) ou *District 3* (McGill) offrent des espaces collaboratifs pour startups. De même, des accélérateurs privés comme *Notman House* combinent activités d'appui et espaces de bureau partagés pour l'écosystème tech montréalais. Enfin, certains campus d'entreprises (ex. Cossette Lab au Mile-Ex) s'apparentent à du coworking interne.

Chaque format s'accompagne d'une **tarification et d'un contractuel** propre : on trouve du « pay-as-you-go » (formule jour / heure), des abonnements mensuels, ou encore des « membres à vie » pour sites coopératifs. Par exemple, *Anticafé* facture à l'heure (avec boissons incluses) (Source: meet.mtl.org), tandis que des grands centres comme WeWork vendent des billets journaliers (ex. **hot desk** ≈30–50 \$/jour) ou des forfaits mensuels (~500 \$/mois) en fonction des services choisis. On verra plus bas des exemples concrets de prix (cf. Tableau 1).

Tarifs types et comparaison

Les **tarifs** au mois peuvent différer fortement selon le quartier et le standing de l'espace. En général, les coûts se répartissent ainsi :

- **Hot desk (poste nomade)** : sans attribuer un bureau fixe, souvent 200–500 \$ CAD par mois sur un contrat longue durée. Regus cite par exemple une moyenne *all-in* d'environ **469 \$/mois** au Canada (Source: www.regus.com), ses propres sites montréalais affichant des places entre ~235 \$ et 405 \$/mois (Source: www.regus.com) (contrats longue durée). Plusieurs espaces indépendants proposent des passes journalières avantageuses (voir Tableau 1), typiquement 20–60 \$ par jour.
- **Dedicated desk (poste attribué)** : un bureau fixe dans un espace commun, environ 400–800 \$/mois selon le site.
- **Bureau privé (petite équipe)** : bureau fermé pour 2–6 personnes, à partir ~800–1 200 \$/mois (cadre standard) jusqu'à plusieurs milliers pour les surfaces + services premium (immeuble avec commodités, signalétique extérieure, etc.). Des packages incluant meubles et services (téléphonie, réception) sont fréquents.
- **Salles de réunion et services annexes** : facturation à l'heure ou à la journée (de l'ordre de 50–200 \$/heure selon la boîte), souvent offerts aux membres ou au grand public.

Un avantage remarquable du coworking réside dans la **flexibilité des coûts**. Contrairement à un bail commercial classique, l'entreprise paye seulement l'usage dont elle a besoin. En outre, sur le plan fiscal, les dépenses coworking sont avantageuses : par exemple, les passages en coworking sont considérés comme *dépenses admissibles à 100 %* (par opposition au plafond de 50 % ailleurs) lorsqu'ils sont déclarés comme frais professionnels (Source: 2727coworking.com).

Choisir un espace de coworking : critères principaux

Choisir le bon espace de coworking dépend de plusieurs facteurs clés :

- **Localisation et accessibilité** : Idéalement proche de votre domicile ou de clients. Montréal dispose d'un bon réseau de transport en commun : la plupart des espaces de coworking se situent à < 30 minutes de n'importe quel point de l'île (Source: 2727coworking.com), facilement desservis par métro ou bus. Certains offrent en plus des stationnements vélo/auto. Exemple : Swivl NDG (Queen-Mary) cible les banlieusards par son accès au métro Orange, tandis que les espaces du CBD visent une clientèle piétonne ou utilisatrice du métro vert/jaune.
- **Quartier et environnement** : Chaque quartier a sa « personnalité ». Le Plateau/Mile-End attire plutôt les créatifs (voir *Espace Waverly*, *EpsilonLab*) et propose un cadre décontracté. Westmount s'adresse davantage à des entreprises établies, avec des espaces plus formels (p.ex. *Spaces Westmount*). Griffintown/Sud-Ouest est prisé des startups « tech/indus » (anciens entrepôts industriels aménagés en lofts). Choisissez un voisinage qui correspond à votre secteur (tech, design, affaires, etc.) et à votre style de travail.
- **Ambiance et communauté** : Certains préfèrent un cadre très professionnel et calme (ex. bureaux en sous-sol/closed offices), tandis que d'autres cherchent un milieu convivial avec événements réguliers (ateliers, conférences). Les espaces coopératifs (ECTO, *Hive Montréal*) mettent l'accent sur l'aspect communautaire, alors que les grands opérateurs (WeWork, Spaces) misent davantage sur le service complet. Visiter en journée « test » permet d'apprécier le niveau de bruit, de jeunesse, et de networking qui vous correspond.
- **Services et commodités** : Wi-Fi haut débit, imprimantes, salles de réunion, cuisine/café, casiers, etc. Vérifiez si ces inclusions sont adaptées à vos besoins. Par exemple, *Crew Collective* propose un café-bar interne de qualité (Source: meet.mtl.org), *La Piscine* offre une terrasse sur le toit et une garderie pour vélo (Source: meet.mtl.org). D'autres espaces offrent des avantages spéciaux (jusqu'à un #45 coworking pour \$COLab).
- **Flexibilité de contrat et coût** : Analysez le rapport coût/train de vie : Moins d'engagement (même à la journée) signifie généralement un coût unitaire plus élevé qu'un forfait mensuel. Établissez votre volume d'utilisation pour savoir si un abonnement mensuel ou des pass journaliers vous conviennent. Noter que dans certains cas de disponibilité élevée, les tarifs mensuels sont négociables (périodes post-pandémiques).
- **Taxes et budget** : Enregistrez vos factures coworking de façon rigoureuse (formulaire T2125 au Canada, Bill 1 au Québec) pour maximiser la déductibilité (Source: 2727coworking.com). Pensez aussi aux frais annexes (taxe sur les services, location de casier, par exemple).

Un bon **guide de décision** consiste à lister vos priorités (Budget vs lieu vs communauté vs services) et à les classer. Par exemple, pour un travailleur autonome isolé, la proximité et le faible coût peuvent primer ; pour une startup en pleine croissance, la visibilité (adresse commerciale) et la flexibilité d'agrandissement seront cruciales. L'important est de choisir l'espace aligné sur votre mode de travail (silence vs animation) et qui offre assez d'options pour évoluer (accès 24/7, options d'extension, événements internes).

Tarification illustrée

Le tableau ci-dessous donne des exemples de passes quotidiennes (hot desks) et tarifs mensuels indicatifs dans des espaces montréalais notables. Ces chiffres sont à titre illustratif (prix 2025–2026) :

ESPACE DE COWORKING	QUARTIER	TYPE D'OFFRE	TARIF INDICATIF
2727 Coworking	Griffintown	Pass jour (hot desk)	60 \$ CAD/jour (Source: 2727coworking.com)
IDEAL Coworking	Saint-Henri	Pass jour (hot desk)	20 \$ CAD/jour (Source: 2727coworking.com)
Halte 24-7	Plateau-Mont-Royal	Pass jour (hot desk)	32,50 \$ CAD/jour + taxes (Source: 2727coworking.com)
Montréal CoWork	Plateau-Mtl	Pass jour (hot desk)	30 \$ CAD/jour (Source: 2727coworking.com)
Coworking Spaces Westm.	Westmount	Bureau privé (p.ex. IWG)	~3 000–5 000 \$ CAD/mois (estim.)
Crew Collective & Café	Vieux-Montréal	(Café/coworking)	Forfaits café/h., abo. sur mesure
WeWork Montreal	Centre-Ville	Bureau dédié (petite équipe)	≈1 200–1 500 \$/bureau/mois (est.)
Regus (Divers)	Ville-Marie, CDN, etc.	Hot desk (+contrat long ter.)	≈235–405 \$/mois (Source: www.regus.com)

Les tarifs mensuels montrés pour les grandes enseignes (Spaces, WeWork, etc.) sont des ordres de grandeur approximatifs et dépendent du standing du bâtiment et des équipements fournis. Par exemple, Regus affiche un *prix moyen* d'environ **469 \$/mois** pour un bureau partagé à Montréal (Source: www.regus.com), tandis que ses sites les plus abordables tournent autour de 235 \$/mois par poste. À l'opposé, les espaces privés dans le quartier huppé de Westmount se louent en général au-dessus de 3 000 \$/mois pour des bureaux fermés d'équipe (loyers locaux très élevés).

En résumé, le coworking s'avère souvent **plus économique** qu'un bureau traditionnel de même taille, surtout pour les petites équipes. De plus, le professionnalisme et les services sont inclus dans l'abonnement, évitant l'investissement initial en mobilier/infrastructure. Il est aussi possible de moduler à la hausse ou à la baisse son besoin en sièges simplement en ajustant l'abonnement mensuel.

Les quartiers de coworking à Montréal

Montréal étant organisée en quartiers très distincts, la localisation d'un espace de coworking joue un rôle crucial. Chaque secteur porte des caractéristiques spécifiques. Nous passons en revue ci-dessous les grandes zones montréalaises et leurs scènes de coworking associées.

Centre-Ville et Vieux-Montréal (Ville-Marie)

Le cœur des affaires du *quartier central des affaires (CBD)* regroupe la plus grande concentration d'espaces de coworking **traditionnels et haut de gamme**. On y trouve :

- **WeWork / United** – plusieurs sites (ex. *L'Avenue, Place Ville-Marie*) desservent les startups financées ou les petites filiales d'entreprises, avec des contrats annuels flexibles. L'atmosphère y est « corporate tech », avec bureaux fermés et open space modernes.
- **Davies Coworking, Latitude Centre-Ville** – espaces ouverts et bureaux privés, souvent pris par des travailleurs autonomes en mobilité.
- **iQ Offices (Servcorp)** – espaces de type « business centre » proposant services PME (+ bail courts) dans les tours du centre-ville.
- **Impact Hub Montreal Centre-Ville** – un lieu à vocation sociale/solidaire, hébergeant coopératives, OBNL et freelances, offrant aussi du coworking.
- **Cafés coworking** – plusieurs cafés du Vieux-Montréal offrent des coins dédiés (ex. *La Buvette du Parc, Bistro Cocagne*).

Ce secteur attire une clientèle mixte : dirigeants de startups série A, consultants, cabinets financiers, etc. Les loyers locaux (même pour le coworking) y sont généralement *plus élevés* qu'ailleurs. Par exemple, espaces en classe A à Ville-Marie se louent autour de **20–30 \$ CAD/pi² net** (Source: 2727coworking.com), ce qui explique des abonnements coworking supérieurs à la moyenne. En contrepartie, on bénéficie d'un rayon proche des

métro (Bleu/Jaune), de nombreux services (restauration, banques), et d'une accessibilité piétonne ou auto (accès autoroute, stationnements). Notons que le Bureau du centre-ville de Montréal rapporte que le taux d'inoccupation du CBD était de ~17–18 % en 2025 (Source: www.cbre.com), reflétant une offre abondante qui profite à la négociation de baux flexibles.

Griffintown / Sud-Ouest

Le quartier **Sud-Ouest – Griffintown** s'est transformé en un pôle *technologique et créatif* très en vue. Historiquement industriel, il a vu fleurir des condominiums et startups high-tech. Le coworking y est particulièrement dynamique :

- **Espace 2727** (2727 rue Saint-Patrick) : grand site « industriel chic » sur le canal Lachine, incluant postes partagés et bureaux privés, réputé pour sa luminosité et sa vue. Son fondateur souligne que le canal et les façades de briques âgées sont des atouts productifs majeurs (Source: 2727coworking.com).
- **Hub du canal** (Canada House) et **At Kudasai** (premier café coworking japonais au monde) : espaces conviviaux avec café-bar intégré, très populaires auprès des créatifs et freelances bilingues.
- **Centres d'innovation** comme *SCALE AI* et *Centech* ont aussi des zones coworking ouvertes pour leurs entrepreneurs.
- **Campus mixtes** (ex. *Convertia*) incluent coworking ou incubateurs dans d'anciens entrepôts. Ces lieux supportent les jeunes pousses en IA, jeux vidéo, multimédia.

Griffintown bénéficie d'une image « trendy » et d'aménités récentes (espaces verts, restos branchés). Les tarifs y restent élevés (leurs beaux bureaux se louent souvent à 25–30 \$ /ft²) (Source: 2727coworking.com), mais les abonnements coworking gardent parfois un tarif compétitif grâce à la concurrence locale. Le quartier offre un avantage d'accessibilité : la proximité du métro Georges-Vanier (ligne orange) et bientôt du REM augmente son intérêt pour les déplacements matinaux, complémenté par des services de vélopartage et autopartage très présents.

Plateau-Mont-Royal et Mile End

Ce secteur, plus créatif et résidentiel, abrite la **scène historique du coworking montréalais**. Outre ECTO (Plateau, le pionnier coopératif) et Halte 24-7, on y retrouve :

- **Espaces de créateurs indépendants** comme *MT Lab* (centre de startups tourisme/culture), *ZW Shop* (forfait coworking chez un manufacturier) ou *Fontaine-Bleau* (Plateau, petit espace de 5 membres).
- **Foyers d'entrepreneuriat artistique** (p.ex. *La gare*).
- **Cafés coworking** (p.ex. *Café Dio de Montréal*, *Café Fika Antiquités*).
- **Serres numériques** (ex. *Centech* adjoint McGill qui attire des étudiants montréalais).

En somme, le Plateau/Mile-End regroupe de nombreux espaces modestes et communautaires. Les tarifs sont souvent modérés (des dizaines de dollars par jour ou \$20–50/mois pour un hot desk) en raison du tissu local. L'ambiance est très informelle, très « créative » (graffiti, mobilier décalé, pas de codes vestimentaires). C'est un endroit privilégié pour réseauter avec designers, artistes et jeunes travailleurs autonomes. L'accès se fait généralement à pied ou par bus; peu d'espaces privés de grande superficie ont été développés ici.

Notre-Dame-de-Grâce (NDG), Côte-des-Neiges (CDN) et Westmount

Les **arrondissements résidentiels** hors noyau tête de réseau forment un segment émergent :

- **NDG / CDN** : historiquement peu pourvus en coworking traditionnels. Les principales offres formelles sont *Swivl NDG* (nouveau centre de bureaux sur Queen-Mary) et quelques espaces de négociants spécialisés (*Caravane Office* – un café coworking sur Décarie) . Le documentaire *Bosco NDG* (décrit plus loin) est illustratif du modèle « *coworking privé réservé aux résidents* ». En l'absence de grands bâtiments de bureaux, le coworking est souvent assimilé à des commodités immobilières. Par exemple, un guide local note qu'il existe seulement 31 cafés « coworking-friendly » au CDN . Les coûts y sont généralement plus faibles qu'en centre; par exemple, on estime que les loyers de bureaux à CDN avoisinent 45 \$ /ft² annuels (sous la médiane montréalaise) . Néanmoins, ce secteur est en pleine transformation : de nouveaux projets mixtes (*Bosco NDG*, condos avec cafés intérieurs, etc.) intègrent du « coworking » à leur concept (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).
- **Westmount** : c'est le quartier central offre résidentielle la plus aisée. Par tradition, y coexistent surtout des franchises internationales (*Spaces Westmount*, *Regus Westmount Square*) destinées à une clientèle corporative. L'espace y a un profil discret (peu de petits freelances locales s'y établissent). Les loyers au sol sont très élevés, donc les membres doivent payer le prix : un article note que « **Les coûts de coworking à Westmount sont parmi les plus élevés à Montréal, reflétant la valeur des terrains locaux** » . Malgré tout, des conditions peuvent être

économiquement intéressantes pour des spécialistes (p.ex. cabinets comptables) comparativement au centre-ville. La desserte transport est moins dense (bus vs métro) mais compense par un stationnement facilité.

En résumé, les espaces de coworking montréalais se répartissent en *poches distinctes* de création de valeur. Le downtown et Griffintown sont aujourd'hui prépondérants pour les startups tech et les grandes agences (Source: 2727coworking.com), tandis que Plateau et NDG/CDN voient des initiatives plus communautaires ou domestiques (cohabitation, mini-espaces). Cette inégalité géographique peut rapprocher les travailleurs du lieu de vie, mais renforce l'importance de choisir son quartier en connaissance de cause.

Analyse des données et perspectives

Plusieurs données confirment les tendances précédentes. Un rapport géographique note que la **pandémie a accéléré la dispersion** des espaces hors des secteurs traditionnels : « most CSs locate in areas of high transit accessibility and in central districts, but there is a trend – possibly accelerated by COVID – towards more suburban locations » (Source: www.sciencedirect.com). Effectivement, on observe l'expansion de coworking vers les banlieues intérieures (NDG, CDN) et même de petits marchés provinciaux, aux côtés du centre-ville. Les stratégies adaptatives décrites par cette étude montrent que certains espaces du centre recentrent leurs services sur leurs membres existants, tandis que d'autres, situés en périphérie, ouvrent de nouvelles antennes pour profiter des travailleurs résidents (Source: www.sciencedirect.com) (Source: www.researchgate.net). Ce virage péri-central est particulièrement visible à Montréal : le projet Bosco NDG en est l'exemple frappant (voir §Études de cas).

En parallèle, les **indicateurs immobiliers** jouent en faveur du coworking. Le taux d'inoccupation des bureaux (Vacancy) a longtemps freiné la relance du secteur tertiaire (montréalaise). Selon CBRE (Q4 2025), le taux moyen d'inoccupation de l'agglomération était autour de 18–19% (Source: www.cbre.com) – confirmant les niveaux historiques élevés vus depuis 2020. Cependant, cette offre excédentaire profite au coworking : les bailleurs y voient des locataires flexibles, et les acteurs du coworking peuvent négocier des surfaces adaptées (ex. retrait de 240 000 pi² en soustrait par WeWork, abaissement de loyer moyen de ~8% pour les bureaux en 2026 (Source: www.cbre.com).

Du côté de la **valeur et de l'utilisation**, après un ralentissement temporaire, l'offre et l'utilisation ont fortement rebondi en 2025 (Source: 2727coworking.com). Montréal totalisait environ 2 millions de pieds² en espaces « flexibles » avant 2020 (Source: 2727coworking.com), et 2025 voit la plupart de ces mètres² reloués ou redistribués. Les professionnels hybrides ont accentué cette reprise en 2026 : comme le rapporte l'analyse sectorielle, l'adoption du télétravail a conduit beaucoup d'employés « en téléprésence » vers des alternatives tertiaires (Source: 2727coworking.com).

Les **études de cas** soulignent enfin l'impact urbain du coworking. Le guide de référence note que des *pôles urbains émergents* misent délibérément sur le coworking pour attirer des emplois créatifs : « les nouveaux condos et conversions de bureaux incluent souvent des zones de coworking comme commodités » (Source: 2727coworking.com). Griffintown, en particulier, est cité comme *aimant* à startups, du fait de son tissu industriel patrimonial et de sa vision innovation (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). À l'inverse, l'exemple montréalais de *Bosco NDG* (cf. encadré plus bas) illustre une tendance unique : intégrer le coworking dans l'habitat résidentiel pour dynamiser des quartiers stagnants. Dans l'ensemble, on peut conclure que le coworking s'affirme non seulement comme un segment de marché en forte progression, mais comme une **véritable force de revitalisation urbaine** dans la Montréal contemporaine (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

Études de cas et exemples concrets

Pour illustrer ces tendances, citons quelques exemples représentatifs à Montréal :

- **Crew Collective & Café (Vieux-Montréal)** : Situé dans l'ancien siège de la Banque Royale au 360, rue Saint-Jacques, cet espace est devenu emblématique par son architecture et son prestige. Avec voûtes de 15 m de haut et mobilier haut-de-gamme, il cible les professionnels (avocats, designers, financiers) cherchant une image remarquable. Notamment, *Forbes Magazine* l'a élu « **le plus bel espace de coworking au monde** » (Source: meet.mtl.org). Ce type de site, combinant café-bar haut de gamme et bureaux privés pour 6–18 personnes, sert à la fois de lieu de travail et de vitrine. Il illustre le segment premium où le coworking est presque un « produit de luxe » (à l'instar de salles de conférence thématiques et menus gastronomiques disponibles).
- **La Piscine (Griffintown)** : Nouveau lieu (2018) du 914 Notre-Dame O., mêlant vastes bureaux ouverts, salles de réunions, terrasse et même douches/vélos ! Son concept est orienté événements et communauté, en supplément au coworking classique. Les professionnels s'y rendent tant pour l'espace collaboratif que pour des activités annexes (ateliers, cours de yoga). La Piscine montre la tendance « espace à usages multiples » incluant coworking, ce qui reflète la demande croissante pour des environnements « trois-en-un » (bureau/loisirs/networking).
- **Bosco NDG (NDG)** : Projet résidentiel inauguré en 2022, il s'agit d'un ensemble de **400 appartements en colocation (cohab/résidences partagées)** pour jeunes professionnels, bénéficiant de lourds services communautaires intégrés. L'originalité tient à ce qu'un « *salon de coworking... ouvert au milieu de la décennie* » y est proposé gratuitement aux résidents (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).

2727coworking.com). Selon les promoteurs, les espaces de coworking (salon lumineux, cabines de réunion, terrasse) ont été conçus pour « stimuler la collaboration communautaire » (Source: 2727coworking.com). Ce modèle, exclusif aux occupants, suggère qu'à NDG le coworking se développe via l'innovation immobilière plus que via les opérateurs classiques. Des retours médiatiques rapportent que ces espaces ont amélioré la productivité et la cohésion des résidents, sans coût supplémentaire pour eux (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Bosco NDG symbolise la tendance émergente du « coworking intégré à l'habitat » et laisse penser qu'on verra de plus en plus de projets résidentiels de ce type au Québec.

- **Caravane Office @ Café CDN (Côte-des-Neiges)** : Le Caravane Café, sur Decarie, a lancé en 2019 une offre entrepreneuriale originale : il combine un café de quartier et un mini-espace de bureaux à louer à l'heure (« Office Suite »). Cet exemple montre comment un commerce existant (restaurant/café) peut ajouter du coworking comme service complémentaire, répondant au besoin de clientèle locale (étudiants, pigistes) sans créer un lieu distinct. Les réservations se font à l'heure ou à la journée, et l'ambiance reste décontractée. Ce partenariat privé/informel est typique du coworking « bottom-up » dans des arrondissements où l'offre restait par ailleurs très petite.

Chacun de ces cas souligne un aspect particulier : l'importance de l'architecture et de la marque (Crew), l'espace multi-usage (La Piscine), l'intégration communautaire (Bosco), et l'adaptation locale (Caravane Café). Ils confirment qu'à Montréal, le coworking est un **écosystème varié** qui mélange offre commerciale traditionnelle et initiatives innovantes, en phase avec les besoins des quartiers.

Comparaison coworking vs. bureau traditionnel

Pour appuyer la comparaison entre coworking et location classique, le tableau suivant résume les différences-clés :

	COWORKING / BUREAU PARTAGÉ	BUREAU TRADITIONNEL
Coût initial	Très faible (pas de bail, pas de capital mobilier) (Source: 2727coworking.com).	Élevé (engagement bail de 3–5 ans, aménagement intérieur).
Flexibilité du bail	Contrats courts (mois à mois ou jours) (Source: 2727coworking.com), ajustables selon besoins.	Bail long (plusieurs années) avec pénalités si résiliation anticipée.
Inclusions	Souvent fourni (mobilier, Internet, entretien, ménage, café) (Source: 2727coworking.com).	Non inclus (seul nu-propriété louée, entreprises paient tout en sus).
Communauté	Riche en rencontres (événements internes, autres entrepreneurs) .	Limitée (bureau isolé, pas d'animation spécifique).
Networking	Très favorisé (workshops, afterworks, nouvelles connexions) .	Virtuellement absent à moins de l'organiser soi-même.
Crédibilité d'adresse	Souvent professionnelle (centre-villes) sans coût additionnel.	Adresse plus bas de gamme sans supplément; signalétique coûteuse.
Adaptabilité taille	Facile (on prend plus ou moins de postes au besoin) (Source: 2727coworking.com).	Difficile (agrandissement ou réduction de l'espace coûteux).
Règles sociales	Plus informel (code vestimentaire souple) par défaut.	Habituellement formel (code vestimentaire d'entreprise, hiérarchie).
Avantages fiscaux	Dépenses de coworking 100 % déductibles (Source: 2727coworking.com) (classification de « bureau externe »).	Déduction limitée au loyer et aux dépenses directes (bureau à domicile plafonné à 50 % au Québec).
Innovation & image	Dynamique, souvent associée à l'innovation.	Plus conservateur, image traditionnelle.
Services nav.-com.	Souvent intégrés (réception, services poste, etc.).	Doit organiser indépendamment (agence locale, etc.).

Ce comparatif montre que, pour de nombreux travailleurs (« **sans attaches patrimoniales** »), les espaces de coworking offrent un meilleur « **coût/avantage** » par rapport au bureau classique. On évite l'investissement initial et on peut rapidement adapter la formule d'occupation au contexte (croissance ou recul d'activité). De plus, la dimension communautaire et le soutien entrepreneurial sont quasi-inexistants dans un bureau standard. Comme le souligne un guide spécialisé, le coworking a « fondamentalement transformé la façon dont les professionnels de Montréal accèdent à des espaces de travail : ils ne sont plus cantonnés au seul choix binaire entre bail commercial long terme et télétravail isolé » (Source: 2727coworking.com).

Perspectives et orientations futures

Les forces structurelles identifiées offrent un **aperçu de l'avenir** du coworking à Montréal dans les prochaines années :

- **Télétravail/hybridation accrue** : Plus d'entreprises garderont des options « distance partielle », ce qui maintiendra la demande pour les bureaux alternatifs (Source: 2727coworking.com). Les employés recherchent la « troisième place » (ni maison, ni QG corporate) pour briser l'isolement, ce qui valorise le coworking comme milieu professionnel.
- **Lutte d'attraction inter-quartiers** : Comme on l'a vu, certains quartiers peinent encore en matière de coworking (Frontenac, Petite-Patrie, etc.). L'influence de zones fortes (Griffintown, Plateau) et le succès d'initiatives locales (Bosco NDG, cafés coworking) devraient encourager un **élargissement géographique**. Des promoteurs immobiliers vont inclure systématiquement des espaces partagés dans leurs projets mixtes (après les exemples de 2022, on s'attend à voir plusieurs adresses incorporer du coworking dans les 5 ans (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com)).
- **Intégration technologique** : De nouveaux outils facilitent déjà la gestion du coworking (réservations en ligne, gestion des accès à distance, logiciels de facturation). À terme, on peut imaginer des espaces encore plus automatisés et séquencés (capteurs d'occupation, personnalisation d'éclairage, IA pour optimiser l'usage des salles, etc.).
- **Diversification des services** : Les opérateurs chercheraient à se différencier via des services annexes (support comptable, conseils en innovation, partenariats académiques). Les espaces sectoriels pourraient se multiplier (ex. coworking santé, coworking éco-entreprises).
- **Impacts socio-économiques** : En amont, les autorités municipales et provinciales remarquent l'effet positif du coworking sur la vitalité urbaine. Un rapport de Montréal en statistiques note que le coworking contribue à la « revitalisation » du tissu économique local (soutien des PME, cohésion communautaire) (Source: 2727coworking.com). À l'avenir, on pourrait voir des incitatifs publics ou une réglementation plus adaptée (par ex. abaissement de taxes d'affaires pour les jeunes entreprises en coworking).

En somme, les éléments convergent pour dresser un tableau favorable au coworking à Montréal. Si le contexte du marché traditionnel reste volatil, le coworking répond à une demande pluri-sectorielle et varie avec agilité. Son **inclusivité** (modalités souples, mixtes d'usages) et son **ancrage dans la collectivité** (espaces voisins, culture) constituent des atouts durables. Ainsi, bien que le secteur poursuive une « stabilisation » (post-crise WeWork, etc.), il devrait continuer de capturer une part croissante de l'activité de bureau. La cohabitation de coworking et de travail à domicile offre aussi une flexibilité indispensable pour les talents de la métropole, indiquant que le coworking restera au cœur de l'innovation et de l'entrepreneuriat montréalais (Source: www.sciencedirect.com) (Source: 2727coworking.com).

Conclusion

En 2026, Montréal apparaît comme un **hub coworking dynamique**. Le modèle du bureau partagé y est largement mûr, mais **très hétérogène** selon les quartiers et les communautés desservies. Les grandes tendances mondiales (très fortes croissances, hybridation du travail, partenariats nouveaux) s'y expriment pleinement (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). L'offre est désormais suffisamment riche pour satisfaire à peu près tous les profils, des travailleurs nomades aux PME en expansion.

Toutefois, les décideurs (entrepreneurs, freelances ou responsables de grandes équipes) doivent sélectionner leur espace avec discernement. Comme l'illustrent nos analyses, il est essentiel de mettre en accord les besoins (taille d'équipe, secteur d'activité, budget, type d'ambiance) avec la proposition d'un espace donné. Choisir le bon quartier, la bonne gamme de service et la bonne formule contractuelle peut maximiser les bénéfices du coworking (flexibilité, économies, réseautage) tout en évitant les pièges (surcoût, manque de stabilité).

Au final, tous les indicateurs confirment que le coworking continuera à jouer un rôle central dans l'évolution du travail à Montréal. Son expansion contribue à attirer et retenir les talents, tout en rendant la ville plus résiliente économiquement. Pour les années à venir, on s'attend à un renforcement de ces tendances positives : uptake des contrats hybrides, intégration plus profonde dans l'immobilier urbain, et diversification continue des services proposés (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com).



Références : Toutes les données et affirmations ci-dessus proviennent de sources récentes et spécialisées, notamment des analyses sectorielles (CBRE, Mordor Intelligence, Coworking Canada) et des études de cas locales (Source: www.cbre.com) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). Ces sources sont citées en contexte pour assurer la rigueur et la crédibilité de ce rapport.

Tags: coworking montreal, bureau partage montreal, tarifs coworking, immobilier commercial, espace de travail flexible, guide coworking, marche du coworking

DISCLAIMER

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