Les espaces de coworking à Montréal : Analyse des tendances, avantages et inconvénients

By 2727 Coworking Publié le 26 mai 2025 50 min de lecture

Espaces de Coworking à Montréal : Avantages, Inconvénients et Tendances Locales

Les **espaces de bureaux partagés** – communément appelés **espaces de coworking** – sont passés d'un concept de niche à une option d'espace de travail courante partout dans le monde. Dans cet article, nous explorerons ce qu'est le coworking et comment il s'est développé, puis nous plongerons dans l'**état actuel du coworking à Montréal**. Nous analyserons les **avantages et les**

inconvénients de ces bureaux partagés, discuterons des types de travailleurs qui en bénéficient le plus, comparerons le coworking aux bureaux traditionnels et au télétravail, et examinerons le **contexte économique et urbain à Montréal**, y compris les tendances immobilières post-pandémiques. Tout au long, nous étayerons nos observations par des citations d'études universitaires, de rapports de l'industrie, de fournisseurs et de médias locaux, garantissant une perspective complète et adaptée à Montréal.

Que sont les espaces de coworking ? L'évolution d'un concept

Les espaces de coworking sont des **environnements de travail partagés** où des individus ou des équipes de différentes entreprises partagent des installations comme des bureaux, des salles de réunion, l'accès à Internet et des commodités. Contrairement à un bureau traditionnel, les coworkers sont généralement soumis à des **abonnements flexibles ou des baux à court terme** plutôt qu'à des contrats fixes à long terme. Le mouvement moderne du coworking remonte au milieu des années 2000 : le premier espace de coworking officiel est attribué à l'ingénieur logiciel Brad Neuberg, qui, en 2005, a ouvert un espace de travail collaboratif à San Francisco pour combiner la liberté du travail indépendant avec la communauté d'un bureau (Source: coworkingresources.org) (Source: coworkingresources.org). Le concept s'est rapidement répandu à l'échelle mondiale après la crise financière de 2008, lorsque des bureaux vacants ont été réaffectés en centres de coworking (Source: sciencedirect.com). Les premiers espaces de coworking attiraient principalement les travailleurs indépendants du secteur technologique et les entrepreneurs, mais au fil du temps, le modèle a évolué pour accueillir les startups, les petites entreprises et même les succursales de grandes corporations.

Dans les années 2010, le coworking a connu une croissance explosive. De grands fournisseurs ont émergé – les plus célèbres étant WeWork (fondé en 2010) et IWG (société mère de Regus et Spaces, marques de bureaux avec services de longue date) – offrant des espaces élégants et riches en commodités dans les villes du monde entier. Le coworking est devenu une partie intégrante de la vie professionnelle pour les travailleurs indépendants, les télétravailleurs et les startups. **Montréal** a vu ses premiers espaces de coworking apparaître durant cette première vague ; par exemple, Station C (ouverte vers 2008) est souvent citée comme le premier centre de coworking de Montréal, pionnier du concept localement. Dans les années qui ont suivi, de nombreux espaces ont vu le jour dans la ville, allant des petits lofts orientés artistes aux grandes implantations de marques internationales.

La pandémie de COVID-19 en 2020 a porté un coup sévère à l'industrie du coworking, les bureaux partagés se vidant pendant les confinements. De nombreuses entreprises de coworking ont perdu un nombre important d'adhérents lorsque les travailleurs sont restés chez eux (un opérateur de Vancouver a signalé avoir perdu 75 % de ses clients au début de la pandémie) (Source: montreal.citynews.ca) (Source: montreal.citynews.ca). À l'échelle mondiale, le nombre d'espaces de coworking a même diminué en 2020 pour la première fois (Source: montreal.citynews.ca). Cependant, à mesure que le télétravail est devenu une réalité à long terme, les espaces de coworking se sont adaptés et ont rebondi. Fin 2021, les opérateurs ont observé des travailleurs revenir ou essayer le coworking pour la première fois pour échapper à l'isolement du bureau à domicile (Source: montreal.citynews.ca) (Source: montreal.citynews.ca). Une étude de 2020 prévoyait que le nombre d'espaces de coworking dans le monde atteindrait **40 000 d'ici 2024**, accueillant quelque 5 millions de personnes – une augmentation de 158 % par rapport à 2020 (Source: montreal.citynews.ca). Ici, au Canada, il y avait déjà **617 sites de coworking** en 2021 (Source: montreal.citynews.ca), et la croissance a probablement continué depuis. En bref, la pandémie a été un revers temporaire plutôt que la fin du coworking. En fait, beaucoup soutiennent qu'elle *accéléré* la tendance vers le travail flexible. Une société immobilière mondiale, JLL, prévoit que **30 % de tous les espaces de bureaux** pourraient être flexibles ou à la demande d'ici la fin de cette décennie (contre environ 3 % avant la pandémie) (Source: storeys.com) (Source: storeys.com).

L'**évolution du coworking à Montréal** a reflété ces tendances mondiales tout en acquérant son propre caractère. Le secteur du coworking de la ville a commencé comme une solution idéale pour les startups et les petites entreprises qui ne voulaient pas s'engager dans des baux à long terme coûteux (Source: cbre.ca). Au fil du temps, les options d'espaces de travail flexibles à court terme ont également commencé à attirer de plus grandes organisations. Même avant la pandémie, de grandes entreprises comme l'agence de marketing Cossette et la société pharmaceutique Novartis utilisaient des bureaux de coworking à Montréal – pour des équipes satellites ou pour loger des employés pendant une expansion – illustrant que le coworking avait dépassé le simple cadre des travailleurs indépendants (Source: cbre.ca). La phase d'expansion rapide a culminé à la fin des années 2010 ; à son apogée, WeWork a ouvert plusieurs sites à Montréal et les marques mondiales de coworking se sont disputé les meilleurs emplacements immobiliers du centre-ville. WeWork et IWG en sont venus à dominer une grande partie du marché – en 2020, Montréal comptait environ **1,1 million de pieds carrés** d'espace de coworking, ces deux entreprises détenant la plus grande part (Source: cwrealkapital.no).

Cependant, la volatilité de l'industrie a également frappé Montréal. Fin 2023, WeWork (qui, à son apogée, exploitait 777 sites dans 39 pays) a déposé le bilan, jetant le doute sur la viabilité du modèle de coworking (Source: cbre.ca). WeWork a rapidement réduit ses activités : à Montréal, l'entreprise a rendu deux étages – environ **60 000 pieds carrés** – de son espace au 1010 Sainte-Catherine Ouest au propriétaire en 2024 (Source: cbre.ca). Pendant ce temps, IWG (Regus/Spaces) s'est restructuré pendant la pandémie mais a ensuite retrouvé sa rentabilité (Source: storeys.com). IWG s'est orienté vers un modèle de type franchise, s'associant avec des propriétaires d'immeubles et d'autres opérateurs, et a **annoncé une nouvelle expansion à Montréal**. En fait, IWG a ouvert un nouveau centre de coworking Spaces de 35 000 pieds carrés dans le quartier du Square Victoria à Montréal fin 2023 (Source: storeys.com). D'autres opérateurs se sont également adaptés en s'associant pour partager des réseaux – par exemple, plusieurs entreprises canadiennes de coworking (ClickSpace, Lauft, Werklab, etc.) ont créé une coalition offrant aux membres un accès à plusieurs villes, dont Montréal (Source: cbre.ca).

L'effet net est que le coworking à Montréal reste bien vivant et en évolution. Comme l'a noté un expert local en location de bureaux, le *modus operandi* du secteur a toujours été la flexibilité et l'adaptation (Source: cbre.ca). Ensuite, examinons le **paysage actuel à Montréal** : qui sont les principaux acteurs, quelle est la popularité actuelle du coworking, et ce qui rend la scène ici unique.

Coworking à Montréal : Le paysage actuel

La **scène du coworking à Montréal** en 2025 est vibrante et diversifiée, comprenant des chaînes mondiales, des startups locales et tout ce qui se trouve entre les deux. Du côté des entreprises, les **principaux fournisseurs** incluent WeWork et les marques d'**IWG** (Regus, Spaces et HQ), qui exploitent collectivement plusieurs centres au cœur de la ville. Même après le retrait de WeWork, ces grands acteurs représentent toujours une part importante de la capacité des bureaux partagés. WeWork maintient des emplacements tels que ses bureaux à Place Ville Marie et Sainte-Catherine Ouest, tandis que Regus et Spaces d'IWG ont des centres partout au centre-ville (par exemple, Spaces a récemment lancé un grand site sur la rue du Square-Victoria) (Source: storeys.com). Les analyses de l'industrie notent que WeWork et IWG détenaient historiquement la plus grande présence à Montréal, WeWork occupant à lui seul environ **260 000 pieds carrés** d'espace de bureau au centre-ville à un moment donné (Source: cwrealkapital.no). Aujourd'hui, IWG continue de croître – son PDG a noté que l'entreprise prévoit des dizaines d'autres emplacements à travers le Canada pour répondre à la demande croissante d'espaces flexibles (Source: storeys.com).

Tout aussi importante est la **communauté de coworking locale**. Montréal compte des dizaines d'espaces de coworking indépendants et spécialisés qui répondent à diverses niches. Une liste récente montre **plus de 60 emplacements de coworking** dans la région de Montréal (Source: coworkingmag.com) – un mélange de bureaux élégants en gratte-ciel et d'espaces convertis originaux. Parmi les exemples notables, citons **Crew Collective & Café**, un magnifique café de coworking aménagé dans un bâtiment bancaire des années 1920 dans le Vieux-Montréal (si célèbre pour son intérieur orné qu'il a été nommé « le plus bel espace de coworking au monde » par *Forbes* (Source: mtl.org)). **Anticafé** propose un modèle novateur où les utilisateurs paient à l'heure pour l'espace de travail – avec café, thé et collations à volonté inclus (Source: mtl.org). Il existe également des centres de coworking destinés à des communautés spécifiques : **Montréal Cowork** dans le Plateau se concentre sur l'intégration des entrepreneurs immigrants nouvellement arrivés dans le réseau d'affaires local (Source: mtl.org), tandis que **MTL Lab** propose du coworking au sein d'un incubateur de startups du tourisme et de la culture (dans le Quartier des Spectacles). Dans le Mile-Ex, l'espace **Fabrik8** combine bureaux, salle de sport, installations sportives sur le toit et plus encore (Source: mtl.org), reflétant une approche tout-en-un du mode de vie et du travail. Même les espaces publics estivaux de la Ville ont été mis à contribution – l'initiative des **Îlots d'été** a créé plus de 40 « îles » de coworking extérieures gratuites autour de Montréal, avec Wi-Fi, électricité, ombre et sièges pour que chacun puisse les utiliser pendant l'été (Source: mtl.org). Cette gamme d'options signifie que les travailleurs montréalais peuvent choisir entre des bureaux conventionnels du centre-ville ou des environnements alternatifs comme des cafés, des bâtiments patrimoniaux et même des parcs.

Qui, exactement, utilise ces espaces de coworking à Montréal ? Conformément aux tendances mondiales, une grande partie sont de **jeunes professionnels des domaines technologiques et créatifs.** Des sondages indiquent qu'environ 65 % des coworkers dans le monde ont moins de 40 ans (Source: drop-desk.com), et l'**industrie des TI/logiciels** représente le plus grand segment d'utilisateurs, suivie par des domaines comme le marketing, les relations publiques et le design (Source: drop-desk.com). Le secteur technologique florissant de Montréal – qui a ajouté plus de **51 000 emplois technologiques de 2017 à 2022, l'un des taux de croissance les plus élevés en Amérique du Nord (Source: cbre.com)** – alimente naturellement ce bassin de potentiels coworkers. De nombreuses startups issues des industries de l'IA et du jeu vidéo de la ville, par exemple, optent pour le coworking pour lancer leurs opérations. Les **travailleurs indépendants restent la plus grande démographie** du coworking à l'échelle mondiale (Source: drop-desk.com), et l'économie des petits boulots de Montréal (des graphistes aux journalistes en passant par les consultants) est fortement représentée dans les centres de coworking locaux. Il est courant de voir un mélange d'entrepreneurs individuels, d'employés à distance d'entreprises extérieures, de petites équipes de startups, et même d'étudiants diplômés ou de chercheurs partageant les mêmes

installations. Il est à noter que les grandes organisations sont également de plus en plus présentes – de nombreux centres de coworking à Montréal signalent que certains de leurs bureaux sont occupés par des équipes d'entreprises établies. En fait, en 2020, **65 % des membres de WeWork étaient des employés de grandes entreprises** plutôt que des individus (Source: drop-desk.com), une tendance qui s'étend probablement à d'autres fournisseurs. Les courtiers montréalais ont commencé à conclure des accords de coworking pour des équipes de 50, voire 100 employés à la fois, car les entreprises adoptent des espaces flexibles hors site pour des projets spécifiques ou des besoins temporaires (Source: cbre.ca).

Dans l'ensemble, le coworking à Montréal est **populaire et en croissance** à l'ère post-pandémique, mais aussi en pleine mutation. La croissance fulgurante antérieure du secteur s'est modérée, et les fournisseurs ajustent leurs stratégies. Pourtant, la demande est de nouveau à la hausse : « La demande reprend », observe Nari Aznavour, spécialiste de la location à Montréal, notant que les opérateurs de coworking exploitent désormais leurs atouts pour **attirer des acteurs majeurs** et des groupes d'utilisateurs plus importants qu'auparavant (Source: cbre.ca) (Source: cbre.ca). À la suite de la COVID-19, de nombreuses entreprises et individus réévaluent leurs besoins en espace de travail, ce qui les conduit souvent vers des solutions flexibles. Le marché des bureaux de Montréal présente actuellement un taux de vacance plus élevé et plus de choix d'espaces qu'avant la pandémie, donnant aux locataires un levier pour rechercher des conditions flexibles (Source: cbre.ca). Malgré cela, le coworking reste une option attrayante car il offre des avantages uniques difficilement reproductibles par une sous-location ou une configuration de télétravail. Examinons les **principaux avantages** du coworking, suivis des **inconvénients**, pour comprendre pourquoi les gens choisissent ces espaces et à quels défis ils sont confrontés.

! https://www.mtl.org/en/experience/stunning-co-working-spaces-montreal *Crew Collective & Café dans le Vieux-Montréal est un espace de coworking aménagé dans une ancienne salle de banque, offrant un mélange inspirant d'architecture historique et d'espace de travail moderne (Source: mtl.org). La scène du coworking à Montréal comprend non seulement des opérateurs mondiaux, mais aussi des espaces locaux uniques comme celui-ci, reflétant la culture et la créativité de la ville.*

Avantages des espaces de bureaux partagés (Coworking)

Les espaces de coworking ont gagné en popularité car ils offrent une multitude d'**avantages** par rapport aux configurations de bureaux traditionnels ou au télétravail. Parmi les avantages les plus fréquemment cités figurent :

- **Flexibilité et engagement à court terme :** Le coworking offre une flexibilité extrême en matière de conditions de location. Les individus et les entreprises peuvent louer un bureau ou un espace de travail **au mois, à la journée, voire à l'heure**, sans les contrats pluriannuels typiques des baux commerciaux. Ceci est idéal pour les startups et les travailleurs indépendants incertains de leur situation dans un an, ou pour les grandes entreprises ayant besoin d'**espace temporaire pour des projets**. Par exemple, lorsqu'une entreprise technologique montréalaise a dépassé la capacité de son bureau, elle a placé une équipe de plus de 100 personnes dans un centre de coworking (iQ Offices) en attendant un nouveau siège social (Source: cbre.ca). Le modèle « élastique » du coworking permet aux équipes de croître ou de se réduire rapidement selon les besoins (Source: cbre.ca). Si un projet se termine ou si une entreprise réduit ses effectifs, elle peut simplement réduire ses adhésions au lieu de devoir payer pour des bureaux vides. La flexibilité s'étend également à la **localisation** – de nombreux fournisseurs de coworking donnent aux membres accès à leurs réseaux dans plusieurs villes, de sorte qu'un membre à Montréal pourrait se rendre dans des espaces à Toronto ou à l'étranger sans difficulté (Source: cbre.ca). Dans un monde où les conditions commerciales évoluent rapidement, cette agilité est un atout majeur.

- **Coûts initiaux réduits et bureaux clés en main :** À première vue, le **coût mensuel d'un bureau ou d'un poste de travail en coworking peut sembler plus élevé par pied carré qu'un bail traditionnel**. Cependant, ce coût inclut presque tout – mobilier, services publics, nettoyage, internet, services de réception, et souvent des avantages comme le café et les fournitures de bureau. Les entreprises économisent sur les **dépenses d'investissement initiales** car elles n'ont pas à aménager l'espace, acheter des meubles ou mettre en place l'infrastructure (Source: cbre.ca). Comme le note un rapport, un bureau traditionnel exige des dépôts importants, des rénovations et des coûts d'aménagement, tandis qu'un espace de coworking est prêt à l'emploi (« plug-and-play ») dès le premier jour (Source: cbre.ca). Cela peut être particulièrement rentable pour les petites organisations. Une analyse récente à Montréal a révélé qu'une adhésion à un espace de travail ouvert coûte en moyenne environ **275 $ par mois** et un bureau dédié environ 350 $ (Source: coworkingcafe.com) – pour une seule personne, cela peut être plus qu'une part d'un bail à long terme, mais **il n'y a pas de factures supplémentaires** pour l'électricité, le nettoyage ou l'entretien des parties communes. De plus, vous pouvez louer exactement la quantité d'espace dont vous avez besoin (par exemple, 3 bureaux pour 3 mois), au lieu de louer un étage de bureau entier qui pourrait rester à moitié vide. En considérant la tarification tout compris, un fournisseur de coworking estime que les entreprises peuvent économiser des centaines de dollars par employé par mois par rapport aux

coûts complets d'équipement d'un bureau privé (Source: regus.com) (Source: reddit.com). En bref, le coworking transforme les dépenses de bureau des actifs fixes en un service de paiement à l'usage.

- **Commodités et services stimulant la productivité :** Les espaces de coworking sont équipés de commodités qui manquent à de nombreuses petites entreprises ou bureaux à domicile. La plupart offrent l'internet haute vitesse, l'impression, des salles de réunion, des cuisines avec café et collations, des salons, des cabines téléphoniques pour les appels privés et un accès 24h/24 et 7j/7. Les espaces haut de gamme ajoutent des avantages comme du café de microbrasserie gratuit, des gymnases ou des douches sur place (par exemple, La Piscine à Griffintown inclut un stationnement pour vélos, une cuisine et même des douches pour les cyclistes (Source: mtl.org)), et des services professionnels organisés. Ces commodités **permettent aux travailleurs de se concentrer sur leur travail** pendant que l'opérateur de l'espace s'occupe de la gestion du bureau. Par exemple, les membres du coworking n'ont pas à se soucier du nettoyage du bureau ou du réapprovisionnement du réfrigérateur – c'est géré dans le cadre du forfait. Les espaces événementiels et les salles de conférence sont disponibles sur demande, ce qui est un grand avantage pour les freelances ou les petites entreprises qui ont occasionnellement besoin d'organiser des réunions clients dans un cadre professionnel. À Montréal, certains espaces de coworking proposent même des extras créatifs comme un café interne (comme chez Crew Collective) ou des installations récréatives (gymnase et sports sur le toit de Fabrik8). Tout cela peut contribuer à une **productivité et un confort accrus** pour les travailleurs, qui ont tout ce dont ils ont besoin à portée de main. Un expert de CBRE Montréal a souligné que le coworking fournit un **« écosystème de bureau partagé »** complet, éliminant le besoin pour chaque entreprise d'embaucher son propre gestionnaire de bureau ou d'acheter sa propre photocopieuse ou machine à café (Source: cbre.ca) – ces gains d'efficacité sont intégrés au modèle de coworking.

- **Communauté, réseautage et réduction de l'isolement :** Une caractéristique distinctive du coworking est le **sentiment de communauté** qu'il favorise. Contrairement à un bureau à domicile solitaire ou à une petite suite privée, un espace de coworking est un environnement social (bien que professionnel). Des personnes de diverses industries travaillent côte à côte, ce qui crée des opportunités de **réseautage, de collaboration et d'apprentissage**. De nombreux espaces organisent des événements de réseautage, des ateliers ou des happy hours pour rassembler intentionnellement les membres. Cela peut mener à de nouveaux clients, des partenariats ou simplement des échanges de connaissances. En fait, 80 % des utilisateurs de coworking dans le monde déclarent que leur **réseau professionnel s'est développé** depuis qu'ils ont rejoint un espace de coworking (Source: creativedensity.com) (Source: creativedensity.com). Les lieux de coworking de Montréal tirent souvent parti de la culture

collaborative de la ville – par exemple, les événements peuvent être bilingues, réunissant des entrepreneurs francophones et anglophones, ou axés sur les scènes artistiques et technologiques dynamiques de la ville, favorisant le brassage d'idées. Même sans réseautage formel, les interactions quotidiennes peuvent être précieuses : « Les employés travailleront aux côtés de professionnels d'horizons divers… ce qui peut être un véritable atout lorsqu'ils ont besoin d'un graphiste, d'un avocat ou d'un développeur web, par exemple », note Aznavour de CBRE (Source: cbre.ca). Un autre avantage majeur fréquemment mentionné est la **réduction de la solitude** pour les travailleurs à distance. Travailler à domicile peut être isolant, tandis que le coworking offre une communauté intégrée. Une enquête mondiale a révélé que **86 % des utilisateurs de coworking se sentent moins isolés** et plus connectés socialement depuis qu'ils ont rejoint un espace de coworking (Source: creativedensity.com) (Source: creativedensity.com). Le simple fait d'être entouré d'autres personnes motivées peut également créer une atmosphère de travail positive – il y a une énergie dans un centre de coworking animé qui peut être rafraîchissante par rapport à un bureau à domicile silencieux.

- **Productivité et environnement professionnel :** De nombreux utilisateurs signalent une concentration et une productivité améliorées dans les espaces de coworking par rapport au travail à domicile ou dans les cafés. Il y a un effet psychologique à se rendre sur un lieu de travail – cela aide à établir une routine et un « mode travail ». Dans un espace de coworking bien conçu, même s'il est ouvert et social, les gens sont là pour accomplir des tâches, ce qui peut être contagieux. Une enquête mondiale de Deskmag sur le coworking a révélé qu'environ **75 % des membres se sentaient plus productifs** après avoir rejoint un espace de coworking (Source: creativedensity.com) (Source: creativedensity.com). Plusieurs facteurs y contribuent : moins de distractions à la maison (pas de sonnettes ou de tâches ménagères), la présence d'autres personnes créant une douce responsabilisation, et l'accès à une infrastructure de bureau adéquate (chaises ergonomiques, grands écrans, Wi-Fi rapide, etc.). Le coworking offre également une **séparation claire entre vie professionnelle et vie privée**, ce qui est crucial pour l'équilibre travail-vie personnelle. Au lieu de dormir et de travailler dans le même espace, un employé à distance peut faire un court trajet jusqu'à un site de coworking, travailler une journée complète, puis « quitter le travail » et rentrer chez lui. Cette limite aide à prévenir l'épuisement professionnel et le surmenage, un problème courant pour les travailleurs à domicile. De plus, pour les professionnels en contact avec la clientèle à Montréal, le coworking offre une **image professionnelle** – vous pouvez inviter un client dans une salle de conférence élégante au centre-ville plutôt que de le rencontrer dans un café bruyant. Le cadre professionnel et l'adresse peuvent renforcer la crédibilité des freelances et des petites startups.

- **Évolutivité et accès à plusieurs marchés :** Pour les entreprises, le coworking peut servir de moyen à faible risque de **tester de nouveaux marchés ou de s'étendre géographiquement**. Plutôt que de signer un bail dans une nouvelle ville, une entreprise pourrait prendre quelques bureaux dans un centre de coworking pour établir une présence. Montréal a vu ce cas d'utilisation ; par exemple, des entreprises internationales explorant le marché québécois ont utilisé le coworking comme base temporaire avant de s'engager dans un bureau complet. Les fournisseurs de coworking comme WeWork et Regus offrent également à leurs membres l'accès à leurs sites mondiaux. Cela signifie qu'un membre basé à Montréal voyageant, par exemple, à New York ou à Paris peut se rendre dans un bureau là-bas – très utile pour les professionnels mobiles. Même au sein de la région métropolitaine, les grands fournisseurs ont plusieurs sites (centre-ville, quartier central, pôles de quartier), de sorte que les membres peuvent travailler depuis l'emplacement le plus pratique un jour donné. Cette approche de **réseau distribué** s'aligne bien avec les modèles de travail hybrides actuels.

En résumé, les **avantages du coworking** se concentrent sur la **flexibilité, la commodité, la communauté et la réduction des frais généraux/tracas**. Les espaces de coworking permettent souvent aux gens de « se brancher et commencer à travailler », ce qui est attrayant dans une économie rapide et dynamique. De nombreux Montréalais ont constaté que ces bureaux partagés offrent le meilleur des deux mondes : les avantages sociaux et fonctionnels d'un bureau traditionnel, mais avec une adaptabilité bien plus grande. Bien sûr, le coworking n'est pas une solution parfaite – elle présente certains **inconvénients et défis**, que nous examinerons ensuite.

Inconvénients et défis du coworking

Malgré ses nombreux avantages, le coworking n'est pas sans ses **inconvénients**. La nature ouverte et communautaire des espaces partagés peut introduire des défis qui n'existeraient pas dans un bureau privé ou une installation à domicile. Voici quelques inconvénients clés à considérer, ainsi que la manière dont ils se manifestent dans les environnements de coworking :

- **Bruit et distractions :** L'une des plaintes les plus courantes dans les espaces de coworking est le niveau de bruit et d'activité générale. Contrairement à un bureau privé, vous avez peu de contrôle sur votre environnement – les conversations, les appels téléphoniques, le cliquetis des claviers et les allées et venues font partie de l'ambiance. Une enquête auprès des utilisateurs de coworking a révélé que **48 % ont cité les « distractions et le bruit » comme un défi majeur** auquel ils sont confrontés (Source: allwork.space). Dans un espace ouvert, si la personne à la table voisine a une réunion Zoom bruyante, cela peut rompre votre concentration.

Certains espaces appliquent des zones calmes ou fournissent des cabines téléphoniques et des salles de réunion pour atténuer cela, mais au final, un espace de coworking est un environnement partagé et le **bruit est inévitable**. Pour les tâches nécessitant une concentration intense ou des discussions confidentielles, cela peut être problématique. De nombreux utilisateurs de coworking ont recours à des casques antibruit – un accessoire quasi universel dans de nombreux centres de coworking montréalais. Les espaces varient, bien sûr ; un espace de coworking plus petit, de type bibliothèque, pourrait être assez calme, tandis qu'un grand espace branché pourrait être aussi bruyant qu'un café par moments. La conception de l'espace (utilisation de matériaux insonorisants, « heures calmes », etc.) fait une différence, mais il faut s'attendre à un **niveau de bruit de fond** dans tout centre de coworking actif. Pour ceux qui sont très sensibles aux distractions, c'est un inconvénient sérieux.

- **Manque de confidentialité et de discrétion :** Le problème de la vie privée va de pair avec le bruit. Dans un bureau partagé, vous n'avez généralement pas de porte personnelle à fermer. Les conversations pourraient être entendues, et l'on pourrait se sentir mal à l'aise de passer des appels téléphoniques sensibles avec d'autres personnes à proximité. Dans les enquêtes, le « manque de confidentialité » est souvent lié au bruit comme une préoccupation majeure (également cité par 48 % des utilisateurs dans une enquête de l'industrie) (Source: allwork.space). Cela peut être un problème pour les professionnels traitant des données clients confidentielles ou ayant des réunions stratégiques qu'ils préféreraient ne pas mener à portée de voix d'étrangers. Bien que de nombreux espaces de coworking offrent des **cabines téléphoniques privées ou de petits bureaux réservables** pour ces besoins, ces ressources peuvent être limitées (et parfois occupées juste au moment où vous en avez besoin). De plus, il y a la **confidentialité numérique** – l'utilisation d'un réseau Wi-Fi partagé et le travail à proximité d'autres personnes pourraient poser des problèmes de sécurité si elles ne sont pas gérées correctement (par exemple, il faut utiliser un VPN pour une utilisation internet sensible et faire attention à la visibilité de l'écran). Certaines grandes entreprises hésitent à utiliser le coworking pour cette raison, surtout si elles gèrent des propriétés intellectuelles sensibles. Pour un freelance individuel, le risque est généralement minimal, mais pour, disons, un avocat ou un conseiller financier, le coworking exige une vigilance supplémentaire pour maintenir la confidentialité des clients. À Montréal, certains lieux de coworking ont tenté de résoudre ce problème en offrant des bureaux dédiés et verrouillables au sein de l'établissement de coworking, afin que les équipes puissent fermer la porte si nécessaire – mais ceux-ci sont souvent plus chers. En résumé, si vous avez besoin d'une **confidentialité constante**, la nature ouverte du coworking peut être un inconvénient.

- **Coût à long terme plus élevé (par rapport à la location) :** Bien que le coworking économise de l'argent sur les coûts initiaux, s'il est utilisé à long terme et à plus grande échelle, il **peut coûter plus cher que la location d'un bureau traditionnel**. La prime pour la flexibilité et les services signifie que, par pied carré ou par poste de travail, les adhésions au coworking sont généralement plus chères que le loyer de bureau conventionnel à Montréal. Par exemple, un petit bureau privé pour une équipe dans un centre de coworking pourrait coûter plus de 1 000 $ par mois, ce qui pourrait être plus élevé que la location d'un bureau privé de taille similaire dans un bâtiment plus ancien avec un bail annuel (mais bien sûr, le bail exigerait un engagement pluriannuel et des coûts supplémentaires). Une analyse immobilière commerciale a révélé que les tarifs des postes de coworking peuvent en effet être plus élevés que le loyer au prorata d'un espace traditionnel, parfois de 20 à 50 % (Source: cbre.ca). C'est souvent acceptable pour les freelances ou les petites équipes car le coût absolu reste gérable et compensé par la commodité. Cependant, pour une grande entreprise hébergeant des dizaines d'employés, le coût total peut s'accumuler de manière significative. Sur plusieurs années, ils auraient pu équiper un bureau permanent de manière plus économique. C'est un scénario classique de location ou d'achat : vous payez une prime pour **louer la flexibilité** au lieu de posséder ou de louer à long terme. Pour cette raison, certaines startups « sortent » du coworking une fois qu'elles ont un financement et des effectifs stables – il devient moins cher d'obtenir leur propre bureau loué où elles ne paient que le loyer brut et embauchent un gestionnaire de bureau. Sur le marché montréalais, où les loyers de bureau (par pied carré) sont généralement inférieurs à ceux de Toronto ou de Vancouver, la différence peut être notable. Les entreprises doivent peser si les avantages du coworking justifient le coût continu. Beaucoup finissent par adopter une **approche hybride** : conserver un petit siège social et utiliser des laissez-passer de coworking pour gérer les débordements ou accueillir occasionnellement le personnel à distance. Il convient de noter que les fournisseurs de coworking offrent des réductions de volume ou des plans d'entreprise, mais le fait demeure : si vous êtes certain d'avoir besoin d'espace à long terme et de pouvoir l'utiliser pleinement, un bail traditionnel pourrait être plus rentable que le coworking.

- **Personnalisation et image de marque limitées :** Dans un bureau traditionnel que vous louez, vous pouvez accrocher le logo de votre entreprise au mur, décorer pour correspondre à votre culture et configurer l'aménagement comme bon vous semble. Les espaces de coworking, en revanche, sont **conçus et contrôlés par l'opérateur**. Cela signifie que votre entreprise a peu de capacité à personnaliser l'environnement. Certains fournisseurs de coworking permettront aux locataires de bureaux privés d'ajouter une enseigne ou un petit élément de marque à leur suite, mais l'espace global est partagé par de nombreuses entreprises et individus, il ne reflétera donc pas l'identité d'une seule marque. Pour les startups en particulier, cela peut être

un inconvénient lorsqu'on essaie de construire une culture d'équipe cohérente ou de faire bonne impression sur les clients. Vous êtes effectivement dans un espace « générique » (même si cet espace est branché et bien conçu, il n'est pas *le vôtre*). De plus, le mobilier et l'aménagement sont prédéfinis – vous préféreriez peut-être une configuration différente, mais vous devez travailler avec ce qui est là. La **personnalisation de l'espace de travail est limitée** ; dans un scénario de bureau partagé (hot-desking), vous ne pouvez même pas laisser un écran ou des objets personnels pendant la nuit. Environ un tiers des utilisateurs de coworking dans une enquête ont noté l'incapacité de personnaliser leur espace de travail comme un défi (Source: allwork.space). Bien que beaucoup apprécient le design professionnellement organisé des intérieurs de coworking, ceux qui veulent un espace unique et spécifique à l'entreprise peuvent se sentir contraints. À Montréal, certaines entreprises ont résolu ce problème en utilisant le coworking comme solution temporaire, puis en déménageant dans un bureau personnalisé à mesure qu'elles grandissent. C'est essentiellement un compromis entre commodité et contrôle.

- **Qualité et fiabilité variables :** Tous les espaces de coworking ne sont pas égaux. Il existe une large gamme en termes de qualité des installations, de la gestion et de la clientèle. Certains espaces de coworking moins chers ou très récents pourraient rencontrer des problèmes tels qu'une **vitesse Wi-Fi incohérente, une surpopulation ou un nettoyage insuffisant**. L'expérience d'un utilisateur peut dépendre fortement de l'espace spécifique et même de la succursale spécifique (un emplacement pourrait être bien géré, un autre moins). À Montréal, par exemple, quelques petits cafés de coworking ont gagné en popularité mais ont ensuite fermé brusquement en raison de difficultés commerciales, laissant les membres dans l'embarras. Il y a un peu plus d'incertitude par rapport à un bail traditionnel où vous avez la possession légale de l'espace – avec le coworking, si le fournisseur fait faillite (comme cela s'est produit de manière spectaculaire avec le quasi-effondrement de WeWork), les membres pourraient perdre l'accès à court préavis. La fiabilité des commodités peut également être un problème ; par exemple, si un espace se surréserve, vous pourriez ne pas trouver de bureau libre un matin malgré le fait d'être un membre payant. La plupart des fournisseurs établis gèrent la capacité pour éviter cela, mais les histoires de zones de « hot desk » surpeuplées ou de concurrence pour les salles de réunion ne sont pas rares. Une autre plainte de certains utilisateurs concerne les **politiques incohérentes ou les distractions** – par exemple, si un espace autorise des visites ou des événements pendant la journée de travail, les membres pourraient être perturbés par des groupes de touristes bruyants ou des non-membres se promenant. En général, ces problèmes sont gérables, et les fournisseurs haut de gamme à

Montréal ont du personnel qui assure une expérience fluide. Néanmoins, les futurs utilisateurs de coworking devraient faire leurs devoirs : essayer un laissez-passer d'une journée d'abord, parler aux membres actuels et évaluer si l'espace est géré de manière professionnelle.

- **Facteurs liés aux déplacements et à l'emplacement :** Bien que le coworking puisse réduire le temps de trajet si vous choisissez un emplacement proche, tout le monde n'a pas un espace de coworking pratique dans son quartier. Si vous vivez en banlieue ou loin du centre-ville, vous pourriez toujours avoir à vous déplacer pour atteindre un bon centre de coworking. Certaines personnes finissent par recréer essentiellement un trajet qu'elles avaient éliminé en travaillant à domicile. Montréal est une ville assez décentralisée avec des options de coworking non seulement au centre-ville, mais aussi dans des quartiers comme le Plateau, le Mile End, et même quelques-unes dans l'Ouest de l'île ou sur la Rive-Sud. Cependant, si les options près de chez vous sont limitées ou ne conviennent pas, vous pourriez être contraint de vous rendre au centre-ville. En hiver, se déplacer même sur une courte distance par le temps montréalais peut être une corvée – une des raisons pour lesquelles beaucoup ont adopté le bureau à domicile. D'un autre côté, à mesure que le coworking se répand, de plus en plus de personnes peuvent trouver un endroit à une courte distance à vélo ou à pied. (La stratégie d'expansion d'IWG inclut explicitement l'ouverture de centres dans les **marchés tertiaires et les banlieues**, afin que les gens puissent travailler près de chez eux et éviter de longs trajets (Source: storeys.com) (Source: storeys.com).) Le déplacement est un inconvénient relatif : il est généralement plus court ou plus flexible qu'un trajet quotidien obligatoire vers un siège social, mais il existe là où le télétravail n'en a pas. De plus, bien que les espaces de coworking aient généralement un accès 24h/24 et 7j/7, si vous devez travailler à des heures inhabituelles, vous devez vous rendre sur le site et en revenir à ces moments-là, ce qui peut être peu pratique ou moins sûr tard le soir.

Pour résumer les **inconvénients du coworking** : le cadre ouvert et partagé peut entraîner des **problèmes de bruit et de confidentialité**, le **coût** peut devenir élevé sur de longues durées ou pour de grandes équipes, et vous sacrifiez un certain **contrôle sur votre environnement**. Bon nombre de ces défis ont des solutions de contournement – par exemple, utiliser des salles privées pour les appels, choisir un espace plus calme, budgétiser en conséquence – mais il est important de les prendre en compte pour décider si le coworking vous convient. La section suivante expliquera pour qui le coworking fonctionne le mieux et qui pourrait avoir des difficultés avec, en examinant différents types de travailleurs et d'organisations.

À qui le coworking convient-il le mieux ?

Le coworking est une solution flexible, mais il ne convient pas à tout le monde. Différents types de **travailleurs et d'organisations** tirent des niveaux de bénéfice variés du coworking. Ci-dessous, nous examinons plusieurs groupes et la manière dont le modèle de coworking répond à leurs besoins :

- **Travailleurs indépendants et solopreneurs :** Peut-être les utilisateurs archétypaux du coworking, les travailleurs indépendants (écrivains, designers, consultants, développeurs, etc.) ont été les premiers à adopter le coworking et restent une démographie clé. Ce groupe travaille souvent seul et valorise la **communauté et la structure** qu'un espace de coworking offre. Les travailleurs indépendants bénéficient d'un lieu professionnel pour rencontrer des clients, d'une routine pour séparer vie professionnelle et vie privée, et d'opportunités de réseautage qui peuvent mener à de nouvelles missions. Étant donné que les **travailleurs indépendants représentent la plus grande part de la démographie du coworking à l'échelle mondiale (Source: drop-desk.com)**, les nombreux travailleurs indépendants de Montréal (des graphistes aux traducteurs) sont bien servis par les options de coworking de la ville. Pour eux, le coût est généralement justifié par une productivité accrue et les connexions établies. Cela dit, si le revenu d'un travailleur indépendant est très sporadique ou faible, même un frais de coworking peut être lourd – certains n'utiliseront les espaces qu'occasionnellement (via des laissez-passer journaliers ou le modèle **Anticafé** (Source: mtl.org), semblable à une bibliothèque) pour économiser de l'argent. En général, cependant, le coworking peut améliorer considérablement la qualité de vie d'un travailleur solo en réduisant l'isolement du travail à domicile.

- **Startups et petites équipes :** Le coworking est souvent idéal pour les startups, surtout à leurs débuts. Il permet à une nouvelle entreprise de démarrer **immédiatement sans investir de capital** dans un bureau. Les équipes de 2 à 10 personnes peuvent collaborer dans un espace de coworking et facilement ajouter des bureaux à mesure qu'elles embauchent, ou même réduire leur taille si nécessaire. Les **baux à court terme** éliminent beaucoup de risques pour une jeune entreprise qui ne veut pas être liée. De plus, être dans un centre de coworking peut connecter une startup à l'écosystème d'innovation local – ils pourraient rencontrer des mentors, des investisseurs ou des talents dans le même espace. La scène des startups de Montréal, renforcée par ses universités et incubateurs, utilise fréquemment le coworking comme tremplin. Par exemple, les fondateurs sortant d'un accélérateur à la Maison Notman ou à La Piscine pourraient continuer dans l'espace de coworking là-bas jusqu'à ce qu'ils obtiennent un financement. L'effervescence créative d'un environnement partagé peut également être

motivante pour les équipes de startups qui travaillent de longues heures. Un inconvénient potentiel est que si une startup croît rapidement (par exemple, de 5 à 50 employés), rester en coworking devient coûteux ; à ce stade, déménager dans un bureau dédié peut être judicieux. Mais dans la **phase de lancement et de croissance**, le coworking est extrêmement bien adapté aux startups. Même les entreprises technologiques de taille moyenne l'ont utilisé : Montréal a vu des entreprises comme Plusgrade (une entreprise de technologie du voyage) héberger temporairement des dizaines d'employés sur des sites de coworking pendant des transitions (Source: cbre.ca). Pour les startups, l'accès aux **commodités partagées et au mentorat** (certains espaces de coworking ont des conseillers sur place ou organisent des événements pour startups) est un autre avantage.

- **Employés d'entreprise à distance et distribués :** Le travail à distance étant devenu courant, de nombreux employés de grandes entreprises travaillent désormais loin du siège social. Ces **travailleurs d'entreprise à distance** constituent un segment croissant qui utilise le coworking. Plutôt que de travailler seuls à la maison tous les jours, ils (ou leurs employeurs) peuvent choisir d'utiliser un espace de coworking pour bénéficier d'un environnement de bureau approprié et éviter l'isolement. Les entreprises achètent parfois des abonnements pour leur personnel à distance ou offrent des allocations afin que les employés puissent choisir un site de coworking près d'eux. L'avantage pour le travailleur est une installation professionnelle et la possibilité d'interagir avec d'autres, même s'il ne s'agit pas de collègues. L'avantage pour l'employeur est un personnel à distance plus heureux et plus productif, et éventuellement une présence dans différentes villes sans avoir à louer de bureaux. Par exemple, une entreprise basée à Toronto avec quelques employés à distance à Montréal pourrait leur louer des bureaux chez Regus ou WeWork à Montréal, garantissant ainsi à ces employés un lieu de travail et de rencontre avec les clients sécurisé et équipé. De nombreux fournisseurs de coworking proposent désormais des **plans d'entreprise** pour s'adapter à cette tendance. L'environnement bilingue de Montréal est attrayant pour les multinationales, il n'est donc pas rare de rencontrer quelqu'un dans un espace de coworking qui est un employé à temps plein d'une entreprise dont le siège social est ailleurs (New York, Paris, etc.). Cet arrangement fonctionne bien si le travail de l'employé est principalement indépendant. Des défis pourraient survenir si l'employé doit fréquemment organiser des appels confidentiels ou gérer des données sécurisées – dans ce cas, un bureau privé ou une approche hybride pourrait être nécessaire. Néanmoins, pour les **travailleurs à distance en quête de structure**, le coworking peut être une aubaine.

- **Organisations à but non lucratif et ONG :** Les petites organisations à but non lucratif et les ONG ont souvent des budgets limités et des effectifs fluctuants (embauches basées sur des projets, bénévoles, etc.), ce qui rend les bureaux flexibles attrayants. Le coworking peut permettre à une organisation à but non lucratif d'éviter un bail à long terme et de ne payer

l'espace que lorsque cela est nécessaire. Cela les place également dans un cadre communautaire – par exemple, en partageant l'espace avec des entrepreneurs sociaux ou d'autres professionnels axés sur une mission, ce qui peut stimuler des partenariats. Montréal compte un certain nombre de centres de coworking axés sur la communauté ; certains sont même adaptés à l'innovation sociale. Par exemple, la Maison de l'innovation sociale (MIS) et d'autres incubateurs d'économie sociale offrent des environnements de type coworking aux ONG et aux acteurs du changement. L'avantage du réseautage est ici significatif : être dans un espace de coworking peut augmenter la visibilité d'une ONG et ses liens avec des sponsors ou des collaborateurs. Le coût est un facteur – les organisations à but non lucratif pourraient trouver les frais de coworking élevés, mais certains espaces offrent des tarifs réduits pour les œuvres de bienfaisance ou ont des modèles coopératifs. Dans l'ensemble, le coworking peut être une bonne solution pour les organisations à but non lucratif qui souhaitent un **espace professionnel sans frais généraux élevés**, et il s'aligne sur l'éthos collaboratif que beaucoup de ces organisations ont.

- **Professionnels de la création et artistes :** Montréal est réputée pour ses secteurs dynamiques des arts, des médias et du design. De nombreux professionnels de la création (pensez aux écrivains indépendants, cinéastes, photographes, développeurs de jeux, etc.) utilisent le coworking comme un moyen de rester inspirés et de se connecter avec des pairs partageant les mêmes idées. Un espace de coworking bien conçu avec beaucoup de lumière, des œuvres d'art aux murs et une ambiance cool (comme le magnifique intérieur de Crew Collective ou Loft LPD, créé par des propriétaires de cafés locaux pour inspirer la créativité (Source: mtl.org)) peut stimuler la créativité plus qu'un studio à domicile exigu. Les créatifs apprécient souvent l'**aspect communautaire**, trouvant des collaborateurs ou obtenant simplement des retours d'autres membres. La scène créative bilingue de Montréal signifie qu'un espace de coworking pourrait accueillir un mélange intéressant – un illustrateur indépendant à un bureau, un label de musique startup à un autre, par exemple. La diversité peut déclencher de nouvelles idées. De plus, des besoins pratiques comme des salles de réunion ou des studios de podcast (certains espaces de coworking ont des salles de production médiatique) sont précieux pour les travailleurs créatifs. Un défi est que certains créatifs – par exemple un peintre ou quelqu'un qui a besoin d'un atelier – ne peuvent pas utiliser un espace de coworking de bureau standard pour des travaux salissants ou bruyants. Pour eux, Montréal dispose d'**espaces de fabrication** et de coopératives d'artistes qui sont analogues au coworking mais équipés pour la fabrication. Mais pour les créatifs numériques, le coworking convient parfaitement.

- **Grandes entreprises et sociétés :** Traditionnellement, les grandes entreprises avaient peu à voir avec le coworking, sauf peut-être en tant que propriétaires louant à des opérateurs de coworking. Cela a changé : même les entreprises du Fortune 500 utilisent désormais le coworking de diverses manières. À Montréal, les grandes entreprises ont utilisé le coworking pour des **expansions à court terme, des espaces de transition pendant des rénovations, ou l'établissement d'une présence temporaire**. Le rapport de CBRE a cité des exemples comme une société mondiale de gestion de placements et une entreprise de recrutement concluant des accords pour que des équipes travaillent depuis WeWork (Source: cbre.ca) (Source: cbre.ca). Les entreprises trouvent de la valeur dans la flexibilité du coworking (par exemple, pour héberger une équipe de projet pendant 6 mois sans s'engager dans des baux de bureau supplémentaires). Cela leur permet également de puiser rapidement dans les talents de nouvelles villes – embauchez quelques personnes à Montréal, placez-les dans un espace de coworking, et vous avez un bureau instantanément. Certaines utilisent également les abonnements de coworking comme avantage pour les employés : permettant au personnel de travailler depuis un lieu de coworking de leur choix quelques jours par semaine, en particulier ceux qui ont déménagé ou sont entièrement à distance. L'inconvénient pour les entreprises peut être la **sécurité des données et la culture d'entreprise**. Les grandes entreprises doivent s'assurer que tout arrangement de coworking répond à leurs besoins en matière de sécurité informatique. Culturellement, les employés répartis dans des sites de coworking pourraient se sentir moins intégrés à l'entreprise. Cependant, beaucoup trouvent un équilibre ; en fait, il y a quelques années, la majorité des clients de WeWork étaient de grandes entreprises (Source: drop-desk.com), ce qui indique que les entreprises ont adopté le concept. Le marché relativement abordable de Montréal signifie que certaines entreprises louent simplement leur propre espace ; mais pour la flexibilité, même ici, elles sont connues pour tirer parti du coworking. Par exemple, si le bureau principal d'une entreprise est plein mais qu'elle n'est pas prête à louer plus d'espace à long terme, elle pourrait placer une nouvelle équipe départementale dans un centre de coworking pendant un an. Cela **comble le fossé** pour de nombreuses organisations.

Essentiellement, le coworking a tendance à fonctionner le mieux pour les **petites entités agiles – travailleurs indépendants, startups, travailleurs à distance – et pour les grandes entités lorsqu'elles doivent être agiles**. Ceux qui ont besoin de stabilité, de confidentialité ou d'une personnalisation poussée (certains grands cabinets d'avocats, agences gouvernementales gérant des informations sensibles, etc.) pourraient trouver le coworking moins idéal, sauf pour une utilisation limitée. Mais à mesure que le travail devient plus numérique et distribué, même les organisations traditionnellement conservatrices expérimentent le coworking. L'écosystème montréalais reflète cet attrait généralisé : vous trouverez de tout, des startups unipersonnelles aux

équipes de banques multinationales dans les espaces de coworking de la ville. La clé est que chaque utilisateur doit évaluer si les **avantages l'emportent sur les inconvénients** pour sa situation, ce qui nous amène à la prochaine comparaison.

Comparaison entre le coworking, les bureaux traditionnels et le travail à domicile

Pour mettre les avantages et les inconvénients en perspective, il est utile de comparer le **coworking, la location de bureaux traditionnels et le travail à domicile (TD)** – les trois principaux modes d'espace de travail disponibles aujourd'hui. Chacun a ses forces, et de nombreuses personnes et entreprises utilisent désormais un mélange des trois. Voici comment ils se comparent :

- **Coworking vs. Bureau traditionnel :** Un bureau traditionnel (loué ou possédé) donne à une entreprise un **contrôle total** – vous pouvez configurer l'espace, assurer la confidentialité et peut-être économiser de l'argent par pied carré si vous l'utilisez efficacement. Cependant, il s'accompagne d'engagements à long terme, de coûts initiaux et d'un manque de flexibilité. Le coworking, à l'inverse, offre une **commodité clé en main et une flexibilité** à un prix plus élevé et avec une certaine perte de contrôle. Une façon de le concevoir : le bureau traditionnel, c'est comme posséder ou louer une voiture, tandis que le coworking, c'est comme utiliser un service de covoiturage ou de location – cela peut coûter plus cher par utilisation, mais vous ne payez que ce dont vous avez besoin et vous ne vous souciez pas de l'entretien. Pour une petite entreprise, un bail traditionnel pourrait être complètement hors de portée ou impraticable, faisant du coworking la seule option réelle en dehors du TD. Pour une plus grande entreprise, les bureaux traditionnels sont généralement le cœur de leurs opérations, mais le coworking peut les compléter. Une métrique intéressante de l'ère pandémique est que la **durée moyenne des baux** a diminué à mesure que les entreprises exigent plus de flexibilité (Source: costar.com). De nombreux propriétaires offrent même maintenant des baux à court terme meublés pour concurrencer le coworking (Source: cbre.ca). Sur le marché immobilier de bureaux souple de Montréal (plus de 15 % de vacance au centre-ville) (Source: costar.com), les locataires peuvent négocier des baux plus courts et obtenir une certaine flexibilité, mais ils n'égaleront toujours pas la nature plug-and-play, de mois en mois, du coworking. Donc, si une entreprise valorise l'**agilité et la rapidité** plutôt que d'avoir son nom sur la porte, le coworking l'emporte. Si une entreprise valorise l'**exclusivité, la confidentialité et l'efficacité des coûts à**

long terme, un bureau traditionnel l'emporte. Il est à noter que certains grands propriétaires ont lancé leurs **propres offres de coworking ou d'espaces flexibles** au sein d'immeubles de bureaux pour offrir une solution hybride – un exemple de convergence des modèles.

- **Coworking vs. Travail à domicile :** Le travail à domicile est, pour beaucoup, l'option la plus flexible et la moins chère. Si l'on dispose d'une installation de bureau à domicile décente, le TD coûte peu (pas de loyer) et permet d'économiser du temps de trajet. Les dernières années ont prouvé qu'une grande partie du travail peut être effectuée efficacement à distance depuis la maison. Cependant, le TD a ses pièges : isolement, distractions (pensez aux enfants, aux animaux domestiques, au bruit domestique) et frontières floues entre vie professionnelle et vie privée. Le coworking peut être considéré comme un remède à ces pièges tout en maintenant la flexibilité. **Comparé au TD, le coworking réintroduit un espace de travail dédié**, une interaction sociale et une atmosphère professionnelle. Il ajoute un déplacement (à moins qu'un espace ne soit très proche du domicile) et un coût financier. Pour de nombreux travailleurs à distance à Montréal, le scénario idéal est **hybride** : travailler à domicile certains jours, et utiliser un espace de coworking d'autres jours lorsqu'ils ont besoin de changer d'air ou ont des tâches intensives qui bénéficient d'un cadre de bureau. Cette approche hybride est devenue courante – par exemple, quelqu'un pourrait faire du TD le lundi/vendredi et du coworking du mardi au jeudi. Par rapport au TD, le coworking impose un peu plus de structure (il faut s'habiller et se rendre quelque part), ce que certains considèrent comme positif (motivation, routine) et d'autres comme négatif (perte de commodité). Un autre point de comparaison est les **installations** : à la maison, vous n'avez peut-être pas d'imprimante, de bureau debout ou une ligne Internet professionnelle à haute vitesse ; dans un espace de coworking, oui. De plus, les réunions : les jours où vous devez rencontrer des collègues ou des clients en personne, une salle de conférence de coworking est bien plus professionnelle que de se serrer dans votre salon. Inversement, le TD vous offre une **confidentialité et une personnalisation** complètes – c'est votre territoire. En coworking, vous devez respecter des règles partagées (port du masque obligatoire en période de pandémie, ou simplement ne pas écouter de musique à voix haute, etc.). En résumé, le coworking peut améliorer considérablement les inconvénients du TD (isolement social et manque de commodités), mais il introduit un coût financier et des inconvénients mineurs. Pour de nombreux Montréalais qui vivent dans de petits appartements ou avec des colocataires (courant dans cette ville de locataires), le **coworking offre une évasion de la maison bondée**. C'est un espace pour se concentrer et être productif loin du lit ou de la table de cuisine. Ainsi, pour ceux dont l'environnement domestique n'est pas idéal pour le travail, le coworking est presque une nécessité s'ils veulent travailler à distance mais pas depuis un bureau d'entreprise.

- **Bureau traditionnel vs. Travail à domicile :** Bien que ce ne soit pas le sujet principal ici, il est utile de noter cette comparaison classique, car le coworking apparaît souvent comme un compromis entre ces extrêmes. Un bureau traditionnel exige que tout le monde vienne, offrant structure et cohésion d'équipe mais nécessitant des déplacements et offrant moins de flexibilité. Le TD est l'exact opposé : flexibilité ultime mais déconnexion potentielle et distractions à domicile. Le coworking mélange des éléments des deux – c'est un environnement de bureau mais sans le mandat de l'employeur et avec un mélange de personnes. De nombreuses entreprises adoptent désormais une **main-d'œuvre hybride** : certains jours dans un bureau central, d'autres en TD ou dans des espaces de coworking. Les entreprises montréalaises le font particulièrement alors qu'elles essaient de ramener les employés au centre-ville quelques jours par semaine ; certaines offrent des laissez-passer de coworking comme alternative si l'employé vit loin ou préfère un autre lieu.

Dans une ville comme Montréal, réputée pour son **équilibre travail-vie personnelle et son coût de la vie abordable**, de nombreux travailleurs ont des options. Certains optent pour la **culture des cafés** (les nombreux cafés de Montréal sont depuis longtemps des espaces de coworking non officiels, bien qu'avec les limites évidentes du bruit et de l'obligation d'acheter des lattes). Les espaces de coworking se présentent souvent comme une meilleure alternative que de passer d'un café à l'autre – un Wi-Fi plus fiable, aucune pression pour quitter les lieux ou continuer à acheter du café, et une communauté de pairs. Du point de vue immobilier, le coworking a également un impact sur le marché des bureaux traditionnels : il absorbe une partie des espaces vacants excédentaires et offre une solution aux propriétaires aux prises avec des étages vides après la pandémie. Au centre-ville de Montréal, où le taux de vacance a atteint des sommets en 2023 (plus de 15 % (Source: costar.com)), les opérateurs de coworking et les espaces flexibles gérés par les propriétaires comblent certaines de ces lacunes, offrant aux petits locataires un accès facile à ces immeubles. Cette dynamique fait partie du **paysage urbain du travail post-pandémique** que nous explorerons dans la dernière section.

Contexte économique, culturel et immobilier de Montréal

Pour bien comprendre l'essor du coworking à Montréal, il est important de le situer dans le contexte des tendances de développement économique et urbain de la ville. La situation de Montréal – ses industries, sa culture et l'impact de la pandémie – a à la fois alimenté la popularité du coworking et façonné sa forme particulière ici.

Écosystème technologique et des startups : Au cours de la dernière décennie, Montréal est devenue un pôle technologique majeur, se classant souvent juste derrière Toronto au Canada. La ville est réputée dans des domaines comme l'intelligence artificielle (avec des instituts de recherche comme Mila), le développement de jeux vidéo, les effets visuels et la fintech. Entre 2017 et 2022, Montréal a ajouté plus de **51 500 emplois technologiques**, l'une des plus fortes augmentations de talents technologiques en Amérique du Nord (Source: cbre.com). Ce boom a entraîné une prolifération de startups et de petites entreprises technologiques – exactement le genre d'entreprises qui prospèrent dans les environnements de coworking. La culture des startups valorise la flexibilité, et de nombreux fondateurs préfèrent le **modèle de bureau à la carte** aux premiers stades. De plus, les universités montréalaises (McGill, Concordia, etc.) donnent naissance à de nombreux entrepreneurs qui lancent souvent des entreprises au centre-ville et se tournent vers des pôles de coworking qui fonctionnent également comme des incubateurs. La ville et la province ont soutenu des centres d'innovation (comme les initiatives de Startup Montréal), dont certains incluent des espaces de coworking dans leur offre. Les espaces de coworking sont essentiellement devenus une partie de l'**infrastructure d'innovation** de Montréal, offrant des espaces de bureau abordables pour le démarrage de nouvelles entreprises. Culturellement, la scène technologique montréalaise est collaborative – les rencontres, les hackathons et la pollinisation croisée sont courants – et les espaces de coworking agissent comme des nœuds physiques pour cette communauté. Il n'est pas rare qu'une startup technologique débute dans un espace de coworking comme la Maison Notman, se développe, puis prenne finalement un bureau plus grand ; leurs bureaux de coworking libérés sont alors occupés par la startup suivante, poursuivant le cycle.

Économie créative et culturelle : L'économie de Montréal ne se limite pas à la technologie ; elle possède un solide secteur des arts créatifs, du design et des organisations à but non lucratif. La ville est une Ville UNESCO de design et compte une forte concentration de créatifs et de travailleurs indépendants dans des domaines comme le cinéma, la musique, l'architecture et le marketing. Cette classe créative trouve également le coworking attrayant. La présence d'espaces comme **Le Salon 1861** (une église convertie en pôle de coworking pour l'innovation sociale) et l'**Entrepôt Dominion** à Saint-Henri (un espace industriel magnifiquement restauré pour les travailleurs indépendants et les petites entreprises (Source: mtl.org) (Source: mtl.org)) montre comment le coworking s'entrecroise avec la préservation culturelle et l'innovation. Les Montréalais ont tendance à valoriser la communauté et l'interaction sociale – une partie du flair francophone – ce qui correspond à l'éthos du coworking de **création de communauté**. De plus, les entrepreneurs montréalais poursuivent souvent des projets à vocation sociale (par exemple, des coopératives, des organisations communautaires), et ils trouvent que les espaces partagés sont un terrain fertile pour les idées et les partenariats. La nature bilingue de la ville signifie également que les espaces de coworking accueillent un mélange de langues et de personnes internationales (Montréal est une destination

pour de nombreux travailleurs à distance/nomades numériques étrangers en raison de son coût de la vie relativement bas et de sa riche scène culturelle). On peut entendre le français, l'anglais et d'autres langues parlées en une seule journée dans un espace de coworking, reflétant la diversité de Montréal. Cela peut être un environnement professionnel enrichissant, attirant les personnes qui recherchent une ambiance cosmopolite.

Mobilité urbaine et la ville du quart d'heure : Les idéaux d'urbanisme de Montréal mettent l'accent sur des quartiers habitables et la réduction de la dépendance à l'automobile. Le concept de la « ville du quart d'heure » – où la plupart des besoins quotidiens sont accessibles en 15 minutes à pied ou à vélo – gagne du terrain. Le coworking soutient cela en permettant aux gens de travailler plus près de leur domicile. Au lieu que tout le monde se rende au centre-ville, les emplacements de coworking répartis dans la ville permettent une dispersion du travail. Par exemple, quelqu'un vivant à Verdun pourrait prendre un court trajet en métro ou à vélo jusqu'à un espace de coworking dans le Sud-Ouest plutôt qu'un trajet de 45 minutes en voiture vers un parc de bureaux. Les **transports en commun et les infrastructures cyclables** à Montréal sont assez bons (pour l'Amérique du Nord), et de nombreux espaces de coworking s'adressent aux cyclistes avec des supports à vélos et même des douches (comme noté, un site de coworking à Griffintown offre un garage à vélos et des douches sur place pour les cyclistes (Source: mtl.org)). Cela encourage les déplacements durables. Après la pandémie, les gens sont moins disposés à effectuer de longs trajets quotidiens, de sorte que le coworking dans les pôles locaux est attrayant. Les **Îlots d'été** (espaces de travail extérieurs estivaux) mentionnés précédemment sont un exemple de la façon dont la ville a encouragé les travailleurs à distance à revenir dans les espaces publics de manière sûre et agréable, au lieu de rester isolés chez eux (Source: mtl.org). Cette initiative visait également la vitalité urbaine – maintenir le centre-ville et les places de quartier actifs avec des gens qui travaillent, mangent, passent du temps (estompant la frontière entre le travail et la vie publique de manière positive). Cela reflète l'approche créative de Montréal pour intégrer le travail dans le tissu urbain.

Tendances immobilières des bureaux post-pandémie : La COVID-19 a considérablement affecté l'utilisation des bureaux à Montréal. Même en 2023, le taux de vacance des bureaux au centre-ville a atteint des *niveaux records* – les estimations le situent autour de **15 à 20 % de vacance** (plus de 7,5 millions de pieds carrés vides dans le centre) (Source: montrealcentreville.ca) (Source: costar.com). De nombreuses entreprises ont réduit leur empreinte à mesure que le travail hybride s'imposait. Cela a deux implications pour le coworking. Premièrement, les propriétaires ayant des espaces vides sont plus ouverts aux arrangements flexibles, y compris la location d'espaces à des opérateurs de coworking ou même le démarrage de leurs propres étages de coworking. Certains grands immeubles de bureaux montréalais ont introduit des « spec suites » ou des commodités partagées pour attirer de plus petits locataires qui pourraient autrement choisir le coworking ailleurs

(Source: cbre.ca). Deuxièmement, les entreprises qui réduisent leurs espaces ont souvent encore besoin de *quelque chose* pour leurs employés – et ce quelque chose peut être des abonnements de coworking. Au lieu de maintenir un bureau de 10 000 pieds carrés à moitié vide, une entreprise pourrait le fermer et offrir à ses employés des laissez-passer pour un réseau de coworking, économisant ainsi des coûts tout en leur offrant un endroit pour se rencontrer et travailler occasionnellement. Les entreprises immobilières observent que des **transactions d'espaces flexibles sont conclues à travers Montréal** même si la location traditionnelle a ralenti (Source: cbre.ca). Les opérateurs de coworking eux-mêmes ont profité du marché plus souple pour négocier de meilleurs loyers pour leurs centres, leur permettant de survivre aux périodes difficiles et de se développer à nouveau. La faillite de WeWork aurait pu être un coup dur, mais à Montréal, il s'agit plutôt d'un remaniement : les concurrents de WeWork et même de nouveaux acteurs locaux ont repris avec empressement les emplacements ou les adhésions vacants. Par exemple, lorsque WeWork a abandonné une partie du 1010 Ste-Catherine Ouest, cet espace n'est pas resté inoccupé longtemps – les propriétaires l'ont réaffecté ou d'autres opérateurs d'espaces flexibles sont intervenus (Source: cbre.ca). L'**espace de travail flexible est de plus en plus considéré comme une partie permanente de l'écosystème de bureau**, et non plus comme une simple nouveauté. Une analyse de JLL en 2024 a suggéré que les entreprises intégreront davantage d'espaces flexibles dans leur stratégie immobilière pour gérer l'incertitude (Source: storeys.com). Montréal, avec ses taux de vacance élevés, pourrait en fait bénéficier si davantage de ces étages vides sont convertis en espaces de coworking ou en espaces de collaboration multi-locataires, maintenant ainsi les bâtiments actifs. Il est même question dans les cercles de développement urbain de convertir certaines tours de bureaux plus anciennes en résidences, mais pour celles qui restent des bureaux, l'ajout d'options de coworking est un moyen de s'adapter à la nouvelle normalité.

Considérations économiques : L'abordabilité relative de Montréal et les salaires moyens plus bas (par rapport à Toronto ou aux villes américaines) signifient que la sensibilité aux coûts est élevée. Le coworking doit être tarifé correctement pour attirer les locaux. Nous avons constaté que les abonnements typiques pour un poste de travail flexible se situaient autour de 250 à 300 $/mois à Montréal (Source: coworkingcafe.com) ; si c'était le double (comme dans certaines villes plus chères), moins de travailleurs indépendants pourraient le justifier. Le modèle économique a donc dû s'adapter à l'économie locale. De nombreux espaces offrent des tarifs échelonnés, des forfaits à temps partiel ou des options d'adhésion communautaire pour attirer ceux qui ne peuvent pas payer un abonnement complet. Le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont également occasionnellement financé ou subventionné des initiatives de type coworking afin de soutenir l'entrepreneuriat. Par exemple, certains programmes de développement économique offrent des bons ou des subventions qui peuvent être utilisés pour la location d'espaces de travail (reconnaissant qu'avoir un espace de travail stable est essentiel pour les nouvelles entreprises). De

plus, les **coûts immobiliers commerciaux** de Montréal, bien que inférieurs à ceux de certaines métropoles, constituent toujours un obstacle pour les micro-entrepreneurs souhaitant obtenir des bureaux privés. Le coworking comble une lacune importante en fournissant une **infrastructure commerciale abordable** sur une base partagée. Il démocratise efficacement l'accès à des installations de bureau haut de gamme – un graphiste indépendant peut travailler dans un magnifique emplacement au centre-ville (Crew Collective, par exemple, avec ses plafonds de 15 mètres (Source: mtl.org)) qu'il ne pourrait jamais se permettre seul, mais grâce au coworking, c'est à sa portée. Cela contribue à une croissance économique inclusive où les petits acteurs peuvent opérer aux côtés des grands.

Perspectives d'avenir : À l'avenir, le coworking à Montréal devrait continuer de croître, mais peut-être de manière plus mesurée. La frénésie d'expansion (illustrée par WeWork avant 2020) a cédé la place à une concentration sur les **opérations durables** – de nombreux espaces recherchent désormais la rentabilité et une occupation stable. Selon les statistiques de l'industrie, seulement environ 40 % des espaces de coworking étaient rentables il y a quelques années (Source: drop-desk.com), mais les opérateurs montréalais qui ont survécu à la pandémie ont appris à diversifier leurs offres (par exemple, bureaux virtuels, locations d'événements) et à bâtir des communautés fidèles, ce qui devrait améliorer leur viabilité. Nous pourrions également voir davantage de **coworking spécialisé** – par exemple, du coworking pour les startups biomédicales près des quartiers hospitaliers, ou du coworking intégré aux campus universitaires, etc. Le concept de coworking s'estompe avec d'autres modèles comme les **incubateurs d'entreprises, les accélérateurs et les laboratoires partagés**. Les pôles d'innovation de Montréal comme Centech (pour les startups hardware) et le CEIM (Centre d'Entreprises et d'Innovation Montréal) offrent déjà des installations partagées ; les frontières entre un « espace incubateur » et un « espace de coworking » ne sont souvent que sémantiques. Les deux sont des environnements de travail partagés avec des avantages de collaboration. Culturellement, la main-d'œuvre montréalaise, en particulier la jeune génération, a montré qu'elle valorise la **flexibilité et la qualité de vie**. Le coworking s'aligne bien avec cette éthique – il permet de travailler selon ses propres conditions, dans un environnement qui peut être à la fois productif et agréable. Les employeurs cherchant à attirer des talents à Montréal pourraient offrir des options de coworking dans le cadre d'un forfait hybride, plutôt qu'un mandat de bureau entièrement traditionnel.

En conclusion, le contexte économique et urbain de Montréal – une économie technologique en croissance, une main-d'œuvre créative, un accent sur la communauté et le changement des modes de travail post-pandémie – a créé un terrain fertile pour les espaces de coworking. Ces bureaux partagés sont devenus une partie intégrante du paysage professionnel de la ville, contribuant aux efforts de revitalisation du centre-ville et offrant des solutions flexibles à des milliers de travailleurs.

Conclusion

Les espaces de bureaux partagés (coworking) se sont fermement établis comme une **option d'espace de travail viable et populaire à Montréal**, offrant un mélange de flexibilité, de communauté et de commodité qui s'aligne avec la culture du travail en évolution de la ville. Nous avons vu que les **avantages** du coworking – flexibilité des conditions de location, barrières à l'entrée réduites, commodités prêtes à l'emploi, opportunités de réseautage et amélioration de l'équilibre travail-vie personnelle – le rendent très attrayant pour des groupes comme les travailleurs indépendants, les startups et les travailleurs à distance. Ces avantages sont attestés par des expériences anecdotiques et des enquêtes (par exemple, la grande majorité des coworkers signalant une productivité accrue, des réseaux élargis et une isolation réduite (Source: creativedensity.com)). La saveur spécifique du coworking à Montréal, des espaces élégants convertis comme Crew Collective aux concepts innovants comme les postes de travail extérieurs estivaux, montre comment la ville a adopté l'idée et l'a faite sienne.

D'un autre côté, nous avons discuté des **inconvénients** – bruit, manque d'intimité, coûts potentiellement plus élevés à long terme et perte d'une certaine maîtrise – qui peuvent être des points sensibles. Ces inconvénients signifient que le coworking n'est pas parfait pour tout le monde ni pour toutes les situations. Quelqu'un dont le travail exige une confidentialité absolue ou du calme pourrait avoir du mal dans un espace ouvert et animé. Une entreprise qui sait que ses effectifs et ses besoins sont stables pendant des années pourrait économiser de l'argent avec un bail traditionnel. Et après tout, certaines personnes préfèrent simplement le confort de leur bureau à domicile ou l'identité de leur propre bureau privé.

Cependant, de nombreux défis du coworking sont abordés à mesure que l'industrie mûrit : les espaces offrent plus de zones privées pour gérer les appels, les opérateurs se déploient dans les zones résidentielles pour réduire les trajets, et les modèles de tarification se diversifient pour offrir plus de valeur. À Montréal, la tendance semble claire – le coworking fait partie de la **nouvelle normalité** du travail. Il complète à la fois le secteur des bureaux traditionnels (en comblant les lacunes et en incubant de nouvelles entreprises) et le travail à distance (en offrant aux travailleurs à distance une troisième option au-delà du domicile ou du bureau d'entreprise). La réalité post-pandémique est que le travail hybride est là pour rester, et les espaces de coworking sont un élément essentiel de l'infrastructure hybride, offrant ce lieu « intermédiaire ».

Pour le centre-ville et l'immobilier commercial de Montréal, le coworking a injecté de l'adaptabilité à un moment où elle est cruellement nécessaire. Avec des taux de vacance de bureaux élevés, les opérateurs et les modèles d'espaces de travail flexibles aident à réaffecter les espaces et à ramener

les travailleurs au centre de nouvelles manières. Pour les travailleurs eux-mêmes, le coworking offre une solution aux défis uniques de Montréal – qu'il s'agisse d'un refuge contre un petit appartement, d'un pôle de réseautage dans une ville bilingue, ou d'un bureau satellite flexible rendu possible par les dernières technologies.

En résumé, les **avantages et les inconvénients du coworking doivent être pesés en fonction des besoins individuels** : la liberté et la communauté qu'il offre par rapport aux distractions et aux coûts potentiels. Mais la richesse des options à Montréal signifie que les travailleurs peuvent probablement trouver un espace ou un plan qui correspond à leur style – qu'il s'agisse d'un bureau tranquille dans un loft ensoleillé du Plateau ou d'une table animée dans un gratte-ciel du centre-ville. Alors que la ville continue de favoriser l'innovation et la créativité, les espaces de travail partagés joueront sans aucun doute un rôle clé dans son histoire économique et urbaine. L'expérience de Montréal avec le coworking jusqu'à présent suggère que, lorsqu'ils sont bien faits, ces bureaux partagés peuvent offrir une **manière de travailler productive, enrichissante et flexible**, parfaitement adaptée au rythme de la ville et à l'avenir du travail.

Sources :

- Aznavour, Nari. « The Rise, Fall and Renewed Potential for Coworking in Montreal. » *CBRE Insights*, 27 nov. 2024 (Source: cbre.ca) (Source: cbre.ca).
- Chai, Howard. « Why Coworking Space Provider IWG Is Opening 13 New Locations In Canada. » *Storeys*, 6 oct. 2023 (Source: storeys.com) (Source: storeys.com).
- *CityNews Montreal / Presse Canadienne*. « Co-working spaces poised for surge in demand as remote work increases », 30 sept. 2021 (Source: montreal.citynews.ca) (Source: montreal.citynews.ca).
- *Coworking Resources*. « The History of Coworking – 2005 to 2021 », 5 avr. 2021 (Source: coworkingresources.org).
- *CoworkingCafe*. « How much does a coworking space cost in Montreal? » – FAQ sur coworkingcafe.com (Source: coworkingcafe.com).
- *DropDesk*. « Statistiques et tendances du coworking [Mise à jour 2024] », 2024 (Source: drop-desk.com) (Source: drop-desk.com).
- Frenkel, Amnon, et al. *Global Coworking Survey* – via Creative Density (statistiques Deskmag) (Source: creativedensity.com).

- Tourisme Montréal. « Espaces de coworking époustouflants à Montréal », 2022 (Source: mtl.org) (Source: mtl.org).
- ScrapeHero. « Villes avec le plus grand nombre de sites de coworking Spaces (IWG) au Canada », 2025 (Source: scrapehero.com).
- **(Citations supplémentaires dans le texte de CBRE, Allwork, etc., telles qu'indiquées)**.

Sources

- (Source: coworkingresources.org)
- (Source: sciencedirect.com)
- (Source: montreal.citynews.ca)
- (Source: storeys.com)
- (Source: cbre.ca)
- (Source: cwrealkapital.no)
- (Source: coworkingmag.com)
- (Source: mtl.org)
- (Source: drop-desk.com)
- (Source: cbre.com)
- (Source: coworkingcafe.com)
- (Source: regus.com)
- (Source: reddit.com)
- (Source: creativedensity.com)
- (Source: allwork.space)
- (Source: costar.com)
- (Source: montrealcentreville.ca)
- (Source: scrapehero.com)

Étiquettes: espaces-coworking, montreal, espace-travail-partage, travail-flexible, teletravail, tendances-bureaux, impact-economique, urbanisme, tendances-post-pandemie, immobilier

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.