Niveaux de loyer des bureaux au Canada : Centre-ville vs. Banlieue Classe A

Publié le 10 juin 2025 5 min de lecture

Coûts de location de bureaux

Les principaux marchés de bureaux canadiens affichent de grandes variations dans les niveaux de loyer. Les **loyers nets moyens de catégorie A au centre-ville** (annuel par pied carré) sont approximativement : Vancouver 45,5 $, Toronto 35,5 $, et beaucoup plus bas à Montréal (18,2 $), Calgary (19,2 $) et Ottawa (~19,3 $) (Source: cbre.ca). (En revanche, les actifs de catégorie A plus récents à Montréal affichent des prix supérieurs à ~23 $/pied carré (Source: 2727coworking.com)). Les tarifs en banlieue ont tendance à être **20 à 40 % inférieurs** à ceux du centre-ville dans chaque ville. Par exemple, Colliers a rapporté que la moyenne de catégorie A en banlieue d'Ottawa était d'environ 16,40 $ (Source: informaconnect.com) contre 25,15 $ au centre-ville. À Montréal, les bureaux de banlieue récemment rénovés se louent à environ 22 $/pied carré (Source: avisonyoung.ca) (contre ~23 $+ au centre-ville (Source: 2727coworking.com)). (Voir le tableau ci-dessous pour les comparaisons clés.)

VILLE	CENTRE-VILLE CATÉGORIE A (ANNUEL $/PI²) (SOURCE: CBRE.CA)	BANLIEUE TYPIQUE (TOUTES CATÉGORIES)
Montréal	18,2 $	~22 $ (Catégorie A rénovée) (Source: avisonyoung.ca)
Toronto	35,5 $	(souvent ~25-30 $ pour les banlieues de catégorie A)
Vancouver	45,5 $	(~20-30 $; les données précises varient)
Calgary	19,2 $	~16-18 $ (ex. : loyer de bureau en banlieue de Kanata)
Ottawa	19,3 $	~16,4 $ (Source: informaconnect.com)

Ces chiffres (fin 2024) proviennent de rapports de l'industrie (CBRE, Colliers) et illustrent que Vancouver et Toronto affichent les loyers les plus élevés, tandis que Montréal, Calgary et Ottawa offrent des espaces de bureau beaucoup moins chers.

Coûts salariaux et de main-d'œuvre

Personnel administratif et de soutien : Les salaires sont globalement comparables dans les grandes villes, souvent autour de 20-25 $/heure. Par exemple, Guichet-Emplois (déc. 2024) rapporte un salaire horaire médian pour un adjoint administratif d'environ 26,00 $ à Montréal, 25,05 $ à Toronto, 26,00 $ à Calgary et 28,00 $ à Ottawa (Source: jobbank.gc.ca)(Source: jobbank.gc.ca). La région de Vancouver (Grand Vancouver) est similaire (médiane ≈25 $). Ainsi, les salaires administratifs à Montréal sont comparables à ceux de Calgary et légèrement supérieurs à ceux de Toronto.

Personnel technique et professionnel : Les rôles techniques qualifiés (par exemple, les ingénieurs logiciels) sont mieux rémunérés. À Montréal, un ingénieur logiciel en milieu de carrière gagne en moyenne ~52,9 $/heure (Source: jobbank.gc.ca). Les médianes de Toronto et d'Ottawa sont respectivement de ~55,3 $ et 54,3 $ (Source: jobbank.gc.ca)(Source: jobbank.gc.ca), avec Vancouver autour de 52,5 $ (Source: jobbank.gc.ca) et Calgary ~51,9 $ (Source: jobbank.gc.ca). Les cadres supérieurs (gestionnaires TI ou d'entreprise) bénéficient de salaires encore plus élevés (souvent 30 à 50 % de plus que le personnel technique), mais les écarts entre les villes suivent un classement similaire (les plus élevés à Toronto/Vancouver). En bref, Toronto et Vancouver offrent généralement les salaires les plus élevés, tandis que ceux de Montréal sont légèrement inférieurs, reflétant les différences de coût de la vie (Source: jobbank.gc.ca)(Source: jobbank.gc.ca).

PROFESSION	MONTRÉAL	TORONTO	VANCOUVER	CALGARY	OTTAWA
Adjoint administratif	26,00 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	25,05 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	~25 $/h	26,00 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	28,00 $/h (Source: jobbank.gc.ca)
Ingénieur logiciel	52,9 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	55,3 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	52,5 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	51,9 $/h (Source: jobbank.gc.ca)	54,3 $/h (Source: jobbank.gc.ca)

(*Note : Salaires provenant de Statistique Canada/Guichet-Emplois, données 2022-2023. Les valeurs sont des médianes. Les salaires et avantages sociaux élevés dépassent souvent ces médianes.*)

Impôts et incitatifs commerciaux

Les taux d'impôt sur les sociétés varient selon les provinces, bien que l'**impôt fédéral soit uniforme** (15 % sur le revenu d'entreprise exploitée activement). Les taux d'impôt sur les sociétés combinés fédéral + provincial sont d'environ 26,5 % en Ontario et au Québec, 27,0 % en C.-B., et beaucoup plus bas en Alberta (~23,0 %) (Source: ey.com). Chiffres clés (taux 2024) :

- **Fédéral :** 15 % (taux général) + provincial (l'Ontario et le Québec ajoutent chacun ~11,5 %, pour un total d'environ 26,5 %) (Source: ey.com).
- **Québec (Montréal) :** Combiné ≈26,5 %. Le taux pour les petites entreprises (revenu ≤ 500 000 $) est d'environ 15,0 % combiné (Source: ey.com).
- **Ontario (Toronto/Ottawa) :** Combiné ~26,5 % général, ~17,5 % petite entreprise (Source: ey.com).
- **Colombie-Britannique (Vancouver) :** ~27 % général, 17,5-19,5 % petite entreprise (Source: ey.com).
- **Alberta (Calgary) :** ~23,0 % général, ~15,5 % petite entreprise (Source: ey.com) (les taux de l'Alberta sont les plus bas au Canada).

Au-delà des taux, les **incitatifs provinciaux** sont importants. Le Québec offre de généreux crédits d'impôt remboursables pour la R&D et le multimédia (par exemple, 37,5-40 % de crédits pour les médias numériques interactifs et la R&D logicielle) (Source: revenuquebec.ca), ainsi que pour le cinéma, la biotechnologie, etc. L'Ontario et la C.-B. ont également des incitatifs sectoriels, bien que généralement moins agressifs que ceux du Québec. Les entreprises peuvent tirer parti des crédits fédéraux pour la RS&DE (15 %) plus des crédits provinciaux (par exemple, Québec ~14-30 %) pour réduire les coûts

effectifs de R&D. En résumé, le Québec et l'Ontario ont des taux nominaux similaires, mais l'éventail de crédits du Québec (surtout pour les entreprises technologiques/médiatiques) peut compenser considérablement les coûts.

Coûts des services publics et d'exploitation

Électricité : L'énergie hydroélectrique du Québec est très bon marché. Les données d'Hydro-Québec (2024) indiquent un coût moyen de l'électricité industrielle/commerciale d'environ 11,7 ¢/kWh à Montréal (pour une consommation de 10 MWh/mois) (Source: hydroquebec.com). Le tarif de Vancouver est légèrement plus élevé (~12,2 ¢/kWh), tandis que celui de Toronto est encore plus élevé (~14,9 ¢/kWh) (Source: hydroquebec.com). (Les tarifs résidentiels suivent un classement similaire.) L'Alberta (Calgary) a des prix déréglementés (environ 5-10 ¢/kWh en moyenne) mais pas de TPS sur l'électricité.

Autres services publics : Les coûts commerciaux du gaz (pour le chauffage) sont généralement inférieurs en Alberta qu'au Québec/Ontario (le gaz en Alberta est environ 10 à 15 % moins cher). L'hiver doux de Montréal (par rapport à Ottawa ou Calgary) contribue à réduire les factures de chauffage. Les coûts d'Internet et de télécommunications sont globalement similaires dans toutes les villes : l'Internet haute vitesse pour entreprises (~100-500 Mbps) est facilement disponible pour ~50-100 $/mois, compétitif entre les fournisseurs. Les services publics de base pour les téléphones/bureaux (eau, égouts) sont relativement bas à Montréal et Ottawa (systèmes publics) et un peu plus élevés à Vancouver/Toronto.

Transport et déplacements

Infrastructure : Les cinq villes disposent d'aéroports majeurs, d'autoroutes et de transports en commun. L'aéroport Pearson de Toronto (YYZ) est le plus achalandé du Canada (~50 millions de passagers avant la COVID), avec d'autres aéroports (Billy Bishop à Toronto, YUL à Montréal, YVR à Vancouver, YYC à Calgary, YOW à Ottawa) offrant des services internationaux et régionaux. Les réseaux de transport en commun varient : *Montréal* a un vaste système de métro et de bus (STM) ; *Toronto* a le plus grand réseau (métro/bus TTC/train de banlieue GO) ; *Vancouver* a le SkyTrain + bus (TransLink) ; *Calgary* a le train léger (C-Train) + bus ; *Ottawa* a le train léger (O-Train) + bus.

Temps de déplacement : Statistique Canada (2021) rapporte des temps de trajet moyen aller simple d'environ ~29,8 min à Toronto, ~27,0 min à Montréal, ~27,3 min à Vancouver, et beaucoup plus courts (~23-24 min) à Ottawa et Calgary (Source: www150.statcan.gc.ca). En général, le temps de déplacement à Montréal est légèrement inférieur à celui de Toronto, reflétant une utilisation efficace des transports en commun. (Pour les travailleurs utilisant les transports en commun, les temps sont plus longs : moyenne nationale ~43 min ; les usagers des transports en commun de Toronto ont une moyenne de ~72 min contre ~55 min à Montréal – voir les sources ci-dessus.)

Coûts des transports en commun : Les laissez-passer mensuels pour adultes (toutes zones) sont approximativement : *Montréal :* C$~100-105 (Source: ctvnews.ca), *Toronto :* ~$156 (Source: ttc.ca), *Vancouver :* ~$107 (une zone) (Source: translink.ca) (plusieurs zones jusqu'à ~149 $), *Calgary :* 118 $ (Source: calgarytransit.com), *Ottawa :* ~$130-135 (tarif 2025). Les prix de l'essence (soumis aux taxes) sont comparables entre les provinces, l'Alberta étant généralement légèrement inférieure à l'Ontario/Québec en raison de taxes sur le carburant moins élevées. Globalement, les coûts de déplacement (carburant, péages, stationnement) sont modestement inférieurs à Montréal et Calgary qu'à Toronto ou Vancouver.

Facteurs de qualité de vie

La qualité de vie peut influencer la rétention des employés. Les cinq villes se classent très bien dans les enquêtes mondiales sur la qualité de vie. L'indice de qualité de vie 2024 de Mercer a classé Vancouver 7e mondiale, Toronto 13e, Montréal et Ottawa à égalité au 20e rang, et Calgary 25e (Source: mercer.com). Points clés :

- **Abordabilité du logement :** Montréal est nettement plus abordable que Toronto/Vancouver. Les données de la Banque Nationale montrent que le prix médian des maisons à Montréal est d'environ 567 000 $ (T1 2025), nécessitant un revenu d'environ 131 000 $ (hypothèque ≈43,4 % du revenu) (Source: nbc.ca) ; en revanche, la médiane de Toronto est d'environ 1,18 M$ (revenu ~186 000 $, hypothèque ~77,8 % du revenu) et Vancouver ~1,30 M$ (~93 % du revenu) (Source: nbc.ca). Calgary (664 000 $, 40,3 % MPPI) et Ottawa (694 000 $, 44,8 % MPPI) sont également plus abordables que Toronto/Vancouver (Source: nbc.ca). Les loyers suivent la même tendance : les loyers moyens à Montréal sont plus bas, ce qui allège les coûts de la vie.

- **Culture et éducation :** Montréal offre de riches commodités culturelles (festivals, arts, cuisine) et des universités de renommée mondiale (McGill, UdeM). Toronto est très diversifiée avec des centres économiques mondiaux et des écoles de premier plan (U de T). Vancouver se distingue par ses paysages naturels et son climat plus doux. Calgary/Ottawa ont moins de grandes salles culturelles mais de solides services communautaires. L'environnement bilingue (français/anglais) de Montréal et ses coûts de logement inférieurs la rendent attrayante, bien que les hivers rigoureux puissent être un inconvénient.

- **Soins de santé et services :** Toutes les villes ont un accès comparable aux soins de santé dans le cadre du système universel canadien. (Quelques différences provinciales : le Québec dépense légèrement plus par habitant en santé et a une densité de médecins légèrement plus élevée que l'Ontario ; les temps d'attente sont un problème national mais se sont améliorés récemment.) La qualité de l'éducation publique est similaire (chaque province a son propre système scolaire et postsecondaire). Les niveaux de sécurité publique et de pollution sont comparables dans ces villes.

Considérations linguistiques (Montréal)

Montréal est située au Québec, province francophone, de sorte que les **lois sur la langue française** affectent les entreprises. Selon la loi, la **langue principale du lieu de travail doit être le français** une fois qu'un bureau est établi au Québec. Toute signalisation publique, publicité commerciale et information sur les produits doivent être en français (l'anglais n'étant qu'une langue secondaire). Les communications internes (contrats, manuels, politiques RH) doivent être disponibles en français (Source: scriptis.com). À partir de 2025, la Loi 96 étend ces règles : les entreprises de 25 employés et plus doivent s'inscrire auprès de l'Office québécois de la langue française (OQLF) et créer un plan de « francisation », et les entreprises de 25 à 99 travailleurs doivent former des comités de francisation (Source: scriptis.com). Cela signifie souvent recruter du personnel bilingue (anglais/français) ou investir dans la formation linguistique/traduction, ce qui ajoute aux coûts d'exploitation et à la complexité. Néanmoins, la main-d'œuvre montréalaise est très bilingue (≈80 % bilingue, 69 % bilingue anglais-français) (Source: statcan.gc.ca), ce qui facilite certaines transitions. En bref, les nouveaux bureaux à Montréal doivent prévoir un budget pour la conformité linguistique française (signalisation, traduction, formation) en plus des coûts d'affaires normaux.

Sources : Les données officielles du marché et du gouvernement (Statistique Canada, CBRE, Colliers, Hydro-Québec, etc.) ont été utilisées pour les loyers, les salaires et les impôts (Source: cbre.ca)(Source: ey.com) (Source: hydroquebec.com)(Source: nbc.ca). Les données sur la qualité de vie et les déplacements proviennent de Mercer et de Statistique Canada (Source: mercer.com)(Source: www150.statcan.gc.ca). Les impacts des lois linguistiques sont tirés des résumés de la législation québécoise (Source: scriptis.com)(Source: scriptis.com).

Étiquettes: bureaux, couts-location, marche-canadien, immobilier-commercial, bureau-centre-ville, bureau-banlieue, bureau-classe-a, niveaux-loyer

---

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.