



En Redéveloppement

90

BEAUBIEN OUEST

À louer

Espaces bureaux
de style loft et tendance
dans le Mile-Ex,
centre technologique
de Montréal

De $\pm 13\,000$ pi² à $\pm 73\,000$ pi²
d'espace contigu disponible



aedn

Style et fonctionnalité

Située au cœur du Mile-Ex, l'épicentre de l'intelligence artificielle à Montréal, la propriété du 90 Beaubien Ouest bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité d'une des pistes cyclables les plus fréquentées de la ville et de parcs récemment aménagés.

Idéalement positionnée à 15 minutes de marche des stations de métro De Castelnau, Beaubien et Rosemont, elle offre un accès rapide et pratique aux transports en commun.

Le Mile-Ex regroupe plusieurs entreprises de pointe parmi les plus prospères de Montréal, dont Behaviour, Microsoft et ServiceNow, faisant du quartier un pôle technologique en pleine effervescence.

Conçue pour répondre aux exigences des entreprises modernes, 90 Beaubien Ouest dépasse les attentes en offrant une valeur exceptionnelle à une fraction du coût.

Quartier	Mile-Ex
Nombre d'étages	6
Hauteur libre	12'
Service inclus	Système HVAC
Stationnement	68 places
Quais de chargement ext.	2





Faits saillants



Vues panoramiques
sur la ville et grande
luminosité



2 monte-charges



2 quais de
chargement



Stationnement
intérieur et extérieur
sécurisé disponible



Proximité des
transports en commun



Plans d'étage divisibles



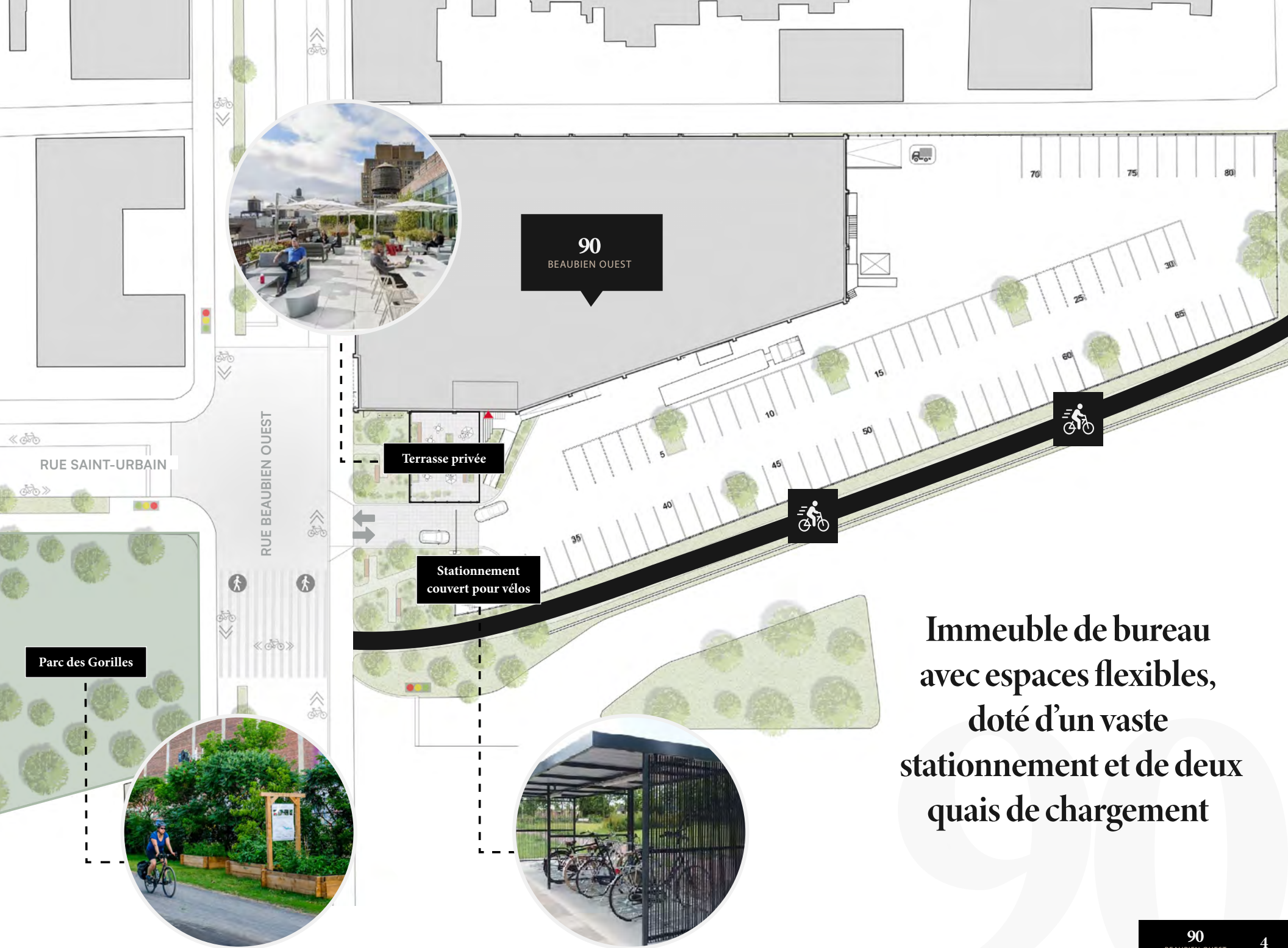
Solutions clés en main
(possibilité d'allocations
pour amélioration locative)



Café/restaurant
sur place (bientôt
disponible)



Centre d'affaires
et espace créatif sur place
(bientôt disponible)



90
BEAUBIEN OUEST

Terrasse privée

Stationnement
couvert pour vélos

RUE SAINT-URBAIN

RUE BEAUBIEN OUEST

Parc des Gorilles

**Immeuble de bureau
avec espaces flexibles,
doté d'un vaste
stationnement et de deux
quais de chargement**



**Pour un moment à soi
ou pour se réunir.**

Échanger des idées et des
centres d'intérêts communs.



© Paralem architecture

Édifice existant

Espaces disponibles à la location

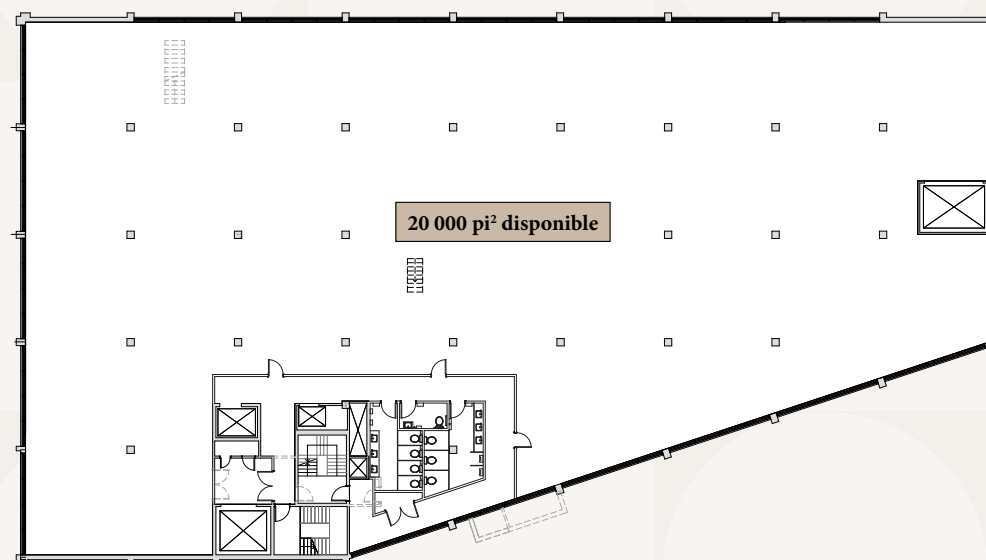
RDC	18 000 pi ²	73 000 pi ² contigus
2 ^e étage	20 000 pi ²	
3 ^e étage	20 000 pi ²	
4 ^e étage	13 000 pi ² 6 136 pi ² (15 mars 2027)	

Paramètres financiers

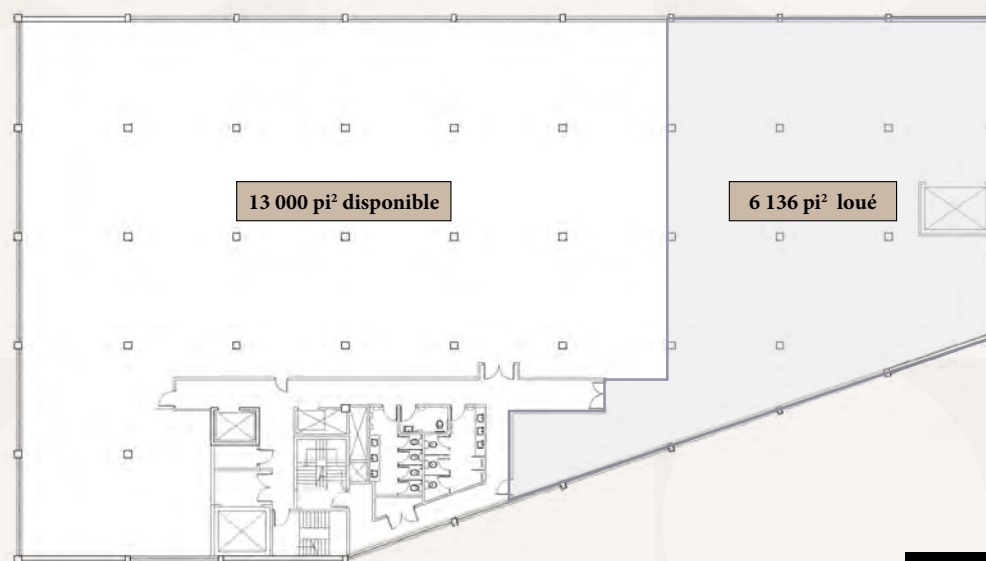
Le 90 Beaubien offre l'un des loyers au pied carré les plus avantageux du Grand Montréal.

Loyer demandé	Négociable
Taxes	3,99 \$ / pi ²
Frais d'exploitation	1,97 \$ / pi ²
Électricité	Exclue
Entretien ménager	Exclu
Loyer add. total	5,97 \$ / pi ² (est. 2024)
Stationnement	Disponible (coûts supplémentaires applicables)

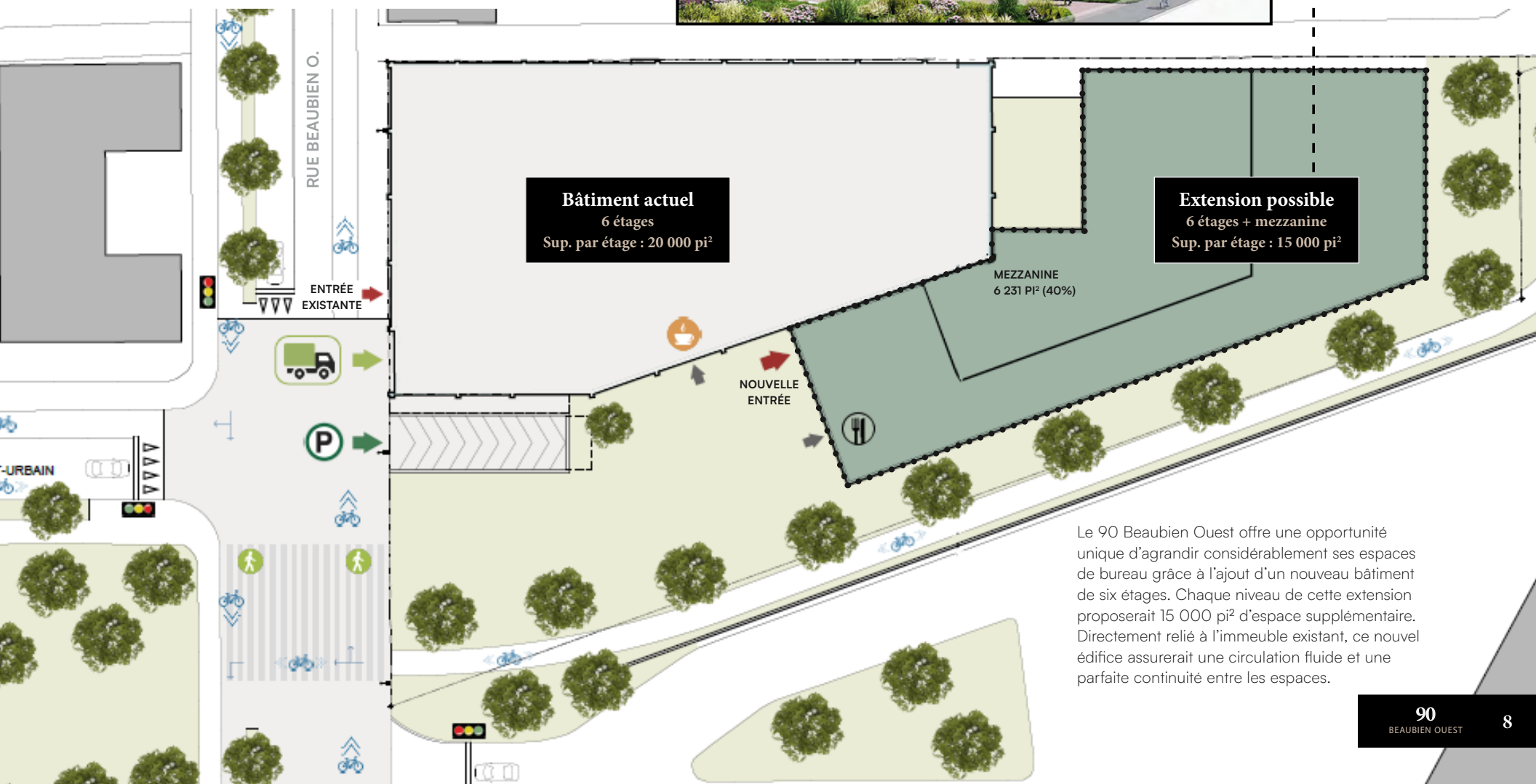
RDC - 2^e étage - 3^e étage
Plan d'étage typique



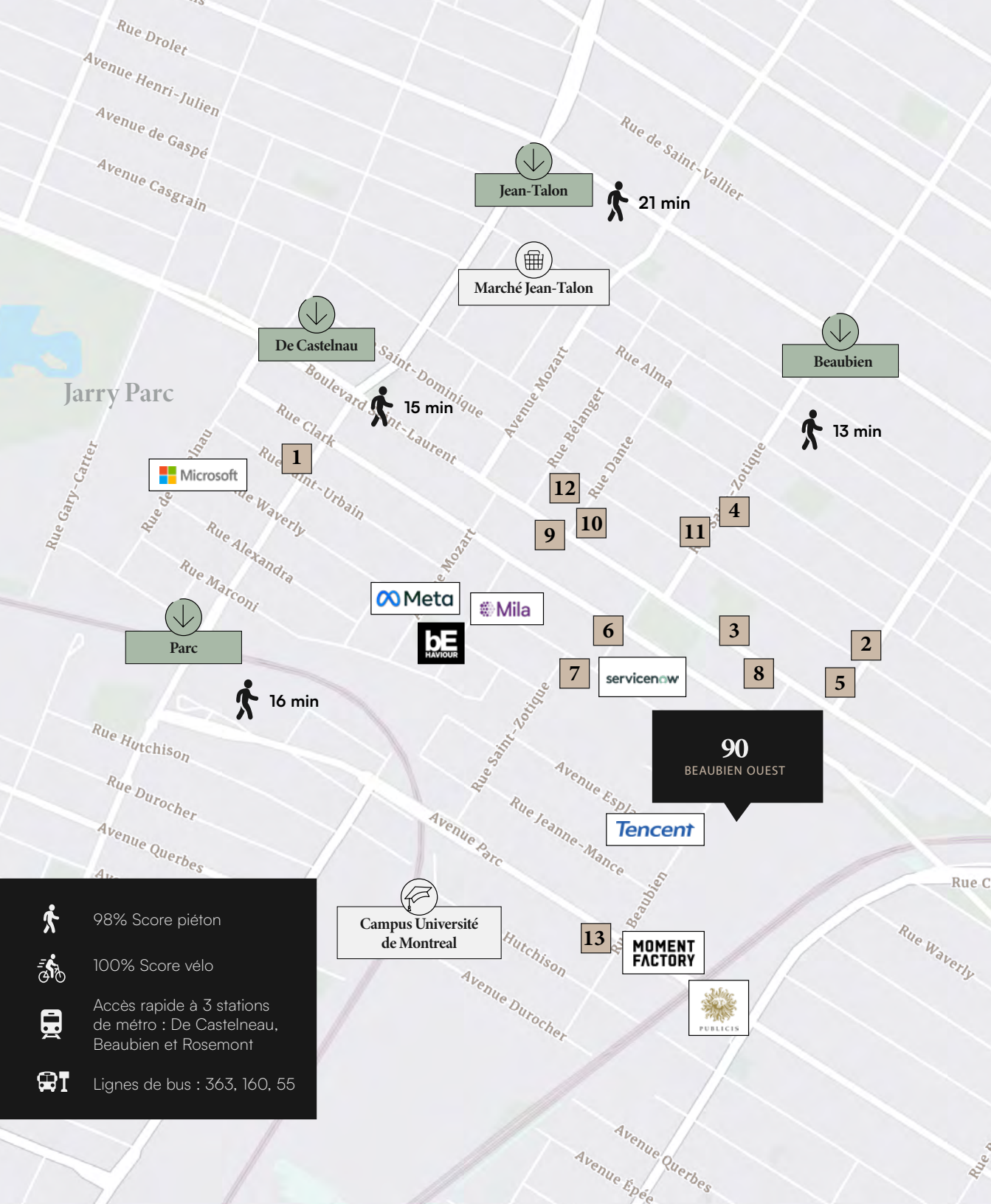
4^e étage



Possibilité d'extension du bâtiment actuel



Le 90 Beaubien Ouest offre une opportunité unique d'agrandir considérablement ses espaces de bureau grâce à l'ajout d'un nouveau bâtiment de six étages. Chaque niveau de cette extension proposerait 15 000 pi² d'espace supplémentaire. Directement relié à l'immeuble existant, ce nouvel édifice assurerait une circulation fluide et une parfaite continuité entre les espaces.



Mile-Ex

Le 90 Beaubien Ouest est situé au cœur du Mile-Ex, un quartier éclectique alliant résidences, galeries d'art, manufactures, bureaux et restaurants. Niché entre le dynamique Mile-End et Parc-Extension, il s'impose comme un carrefour créatif et innovant.

De nombreuses entreprises et maisons de couture parmi les plus prospères de Montréal y ont élu domicile. Entre la Petite Italie et le marché Jean-Talon à l'est, et l'avenue du Parc à l'ouest, le Mile-Ex accueille certaines des scènes artistiques et musicales les plus tendances de la ville. Il est également devenu un pôle majeur de l'IA, attirant des acteurs clés du secteur.

Ce quartier en plein essor offre un fort potentiel et répond aux besoins croissants des entreprises en quête d'un cadre pratique, dynamique et inspirant.

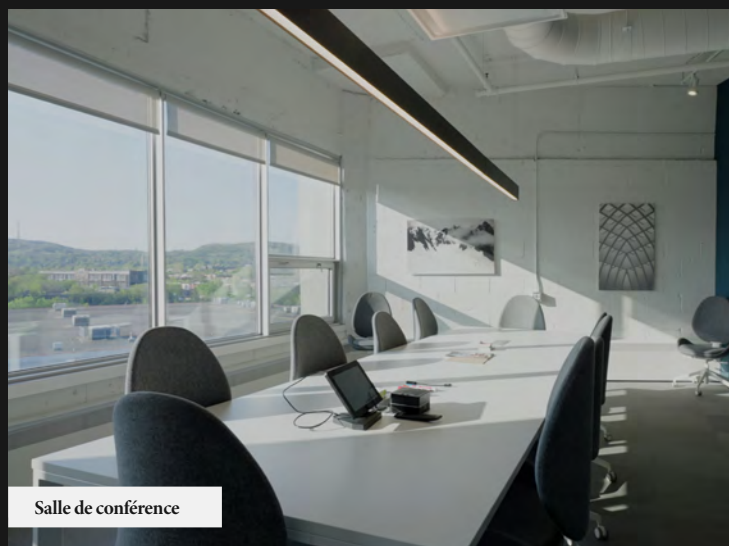
Bars, café et restaurants

- 1 **Brasserie Harricana**
- 2 **Le Vieux-Vélo**
- 3 **Vices & Versa**
- 4 **Trou de Beigne**
- 5 **Moustache Café**
- 6 **Dinette Triple Crown**
- 7 **Restaurant Tricot Principal**
- 8 **La Cornettaria**
- 9 **Caffè Italia**
- 10 **Lucca Restaurant**
- 11 **Bottega**
- 12 **Impasto**
- 13 **Taverne Atlantic**

Le Mile-Ex, un style de vie



Votre futur espace de bureaux



Salle de conférence



4^e étage

90

BEAUBIEN OUEST

Contactez-nous pour plus d'information

André G. Plourde*

Courtier immobilier agréé
+ 1 514 764 8199
andre.plourde@colliers.com

Julie Côté**

Courtier immobilier
+1 514 764 8198
julie.cote@colliers.com

Patrick Vallières

Courtier immobilier
+1 514 764 8195
patrick.vallieres@colliers.com

Ce document a été préparé par Colliers à des fins publicitaires et générales uniquement. Colliers ne fait aucune représentation ou garantie d'aucune sorte, implicite ou explicite, quant aux renseignements, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée doit entreprendre ses propres recherches quant à l'exactitude des informations. Colliers exclut, sans équivoque, tous les termes, conditions et garanties inférés ou implicites découlant de ce document et exclut toute responsabilité pour les pertes et qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers et / ou de ses concédants et elle est protégée par le droit d'auteur. ©2025. Tous droits réservés. Cette communication ne vise pas à causer ou mener à la rupture d'un mandat de vente existant. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière.

* Services Immobiliers André G. Plourde Inc. ** Services Immobiliers Julie Côté Inc