



Colliers

locationBCI  
Bureau • Commercial • Industriel

77 route du Président-Kennedy, Lévis

# Espace commercial à louer

Espace commercial de 1 212 pi<sup>2</sup> à louer au rez-de-chaussée  
du projet immobilier Le Fitz

## Alex Migneault

Directeur des Locations Commerciales  
C. : 418-998-9561  
B. : 418-628-2000  
[amigneault@locationBCI.com](mailto:amigneault@locationBCI.com)

## Jean Martineau

Agent de location commercial  
C. : 418-806-9040  
B. : 418-628-2000  
[jmartineau@locationBCI.com](mailto:jmartineau@locationBCI.com)

Accélérateur de réussite.



# Le Fitz

## Un projet d'avenir au cœur de Lévis

Situé sur l'un des axes les plus fréquentés de Lévis, Le Fitz est un projet immobilier neuf à usage mixte qui marie élégance architecturale, confort résidentiel et opportunités commerciales. Composé de trois tours modernes offrant des vues imprenables sur Québec, ce complexe attire une clientèle active et diversifiée, créant un environnement dynamique et stimulant.

Au rez-de-chaussée, un espace commercial de choix est offert à la location. Bénéficiant d'un emplacement stratégique sur la route du Président-Kennedy, ce local garantit une visibilité exceptionnelle et un fort achalandage. Le zonage flexible permet une multitude d'usages, incluant le commerce de détail, les services professionnels, les soins personnels, les bureaux ainsi que d'autres activités compatibles avec un environnement urbain dynamique.

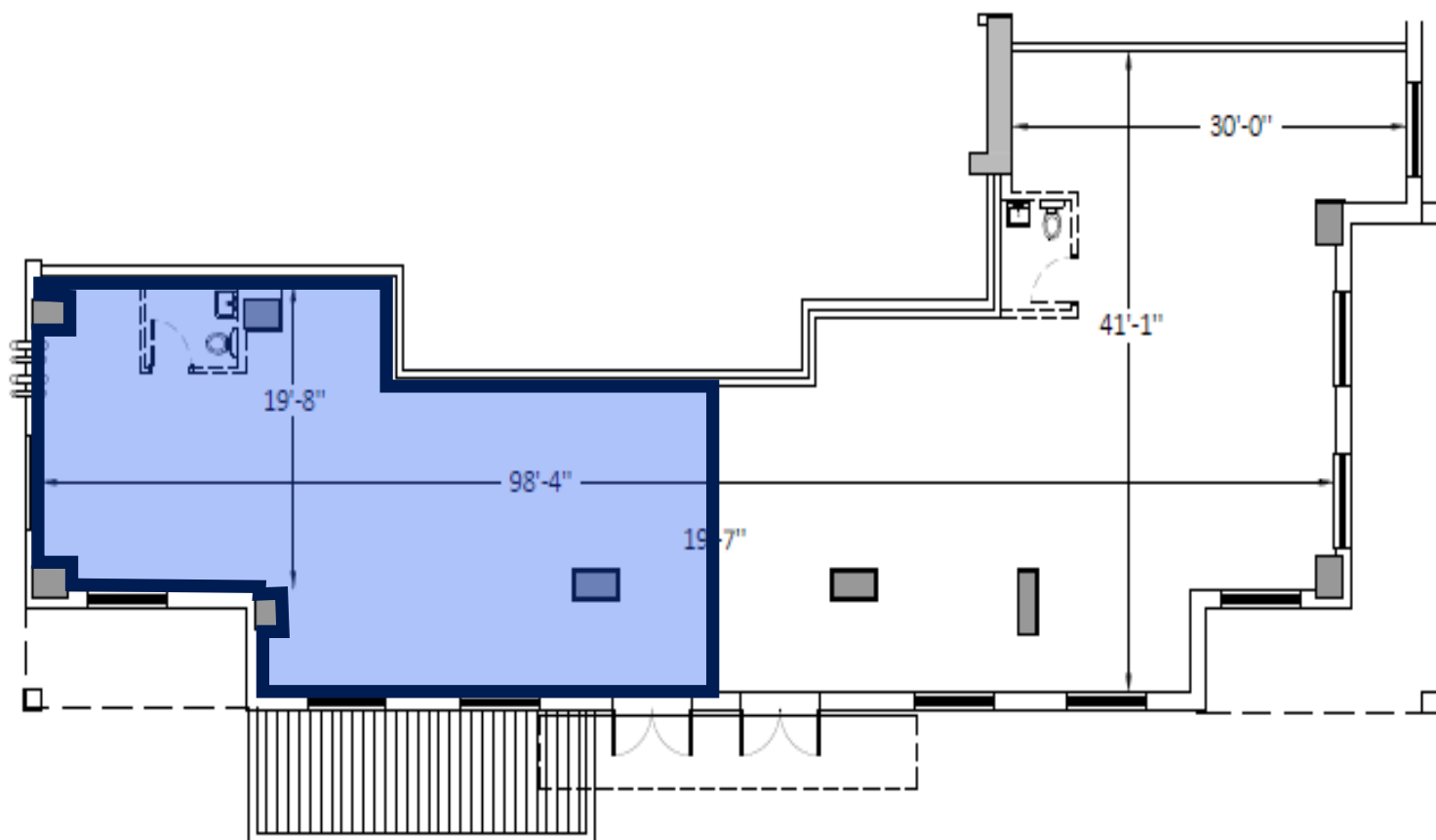
Doté d'une grande fenestration, d'un accès direct au niveau de la rue et de stationnement sur place, cet espace est idéal pour les entrepreneurs et professionnels souhaitant s'implanter dans un secteur en pleine croissance. Une occasion unique de faire rayonner votre activité dans un cadre moderne, accessible et en pleine effervescence.



Représentation artistique et conceptuelle - Illustration à titre indicatif

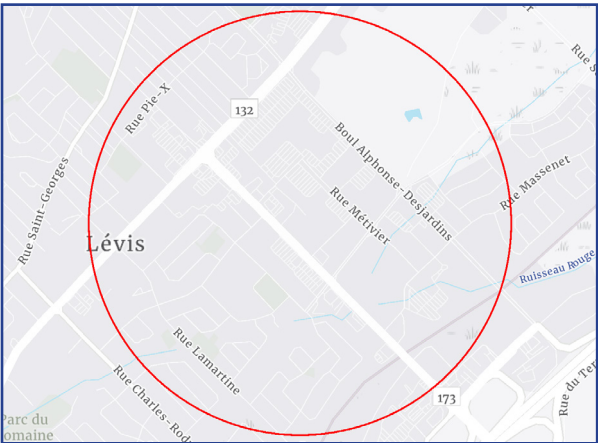
# Aperçu de l'espace

|                                     |                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéros de lots                     | 6590613, 6590614, 6590615, 6590616                                                                      |
| Hauteur libre                       | 9 pieds                                                                                                 |
| Superficie totale de l'espace       | 1 212 pi²                                                                                               |
| Superficie totale de l'immeuble     | 3 tours résidentielles: 25, 21 et 19 étages, soit 482 logements au total                                |
| Stationnement                       | 3 espaces de stationnement extérieurs + possibilité de louer des stationnements additionnels intérieurs |
| Disponibilité                       | Immédiate                                                                                               |
| Zonage*                             | M2532 (C1, C5, C9, C10, C700, C703, H10, H11, H12, H13)                                                 |
| Loyer brut demandé                  | 28,00 \$                                                                                                |
| Frais d'exploitations/taxes/énergie | Inclus                                                                                                  |



\*Voir la fiche complète en annexe

# Données sur le marché et démographie



## Dépenses Annuelles Moyennes des Ménages



CA\$89,173

Dépenses moyennes des ménages



CA\$10,388

Logement Principal (Refuge)



Population actuelle (2024)

6 524



Taille moyenne des ménages (2024)

1,9



Revenu moyen des ménages (2024)

92 031 \$



Âge moyen (2024)

47,3



Population selon le sexe

Hommes: 3 185  
Femmes: 3 339

## Population par Génération



1,025

Génération Silencieuse: Nè(e)s en 1945 et avant



1,721

Baby-boomers : né(e)s entre 1946 et 1964



1,170

Génération x : né(e)s entre 1965 et 1980



1,181

Millénaire: né(e)s de 1981 à 1998



1,174

Génération z : né(e)s de 1999 à 2016



254

Alpha : né(e)s 2017 à aujourd'hui

## Dépenses Annuelles Moyennes En Nourriture Et En Alcool Par Ménage



CA\$12,680

Total Aliments



CA\$8,577

Aliments achetés au magasin



CA\$4,102

Aliments achetés au restaurant



CA\$3,023

Boissons alcoolisées



CA\$2,384

Boissons alcoolisées achetées au magasin

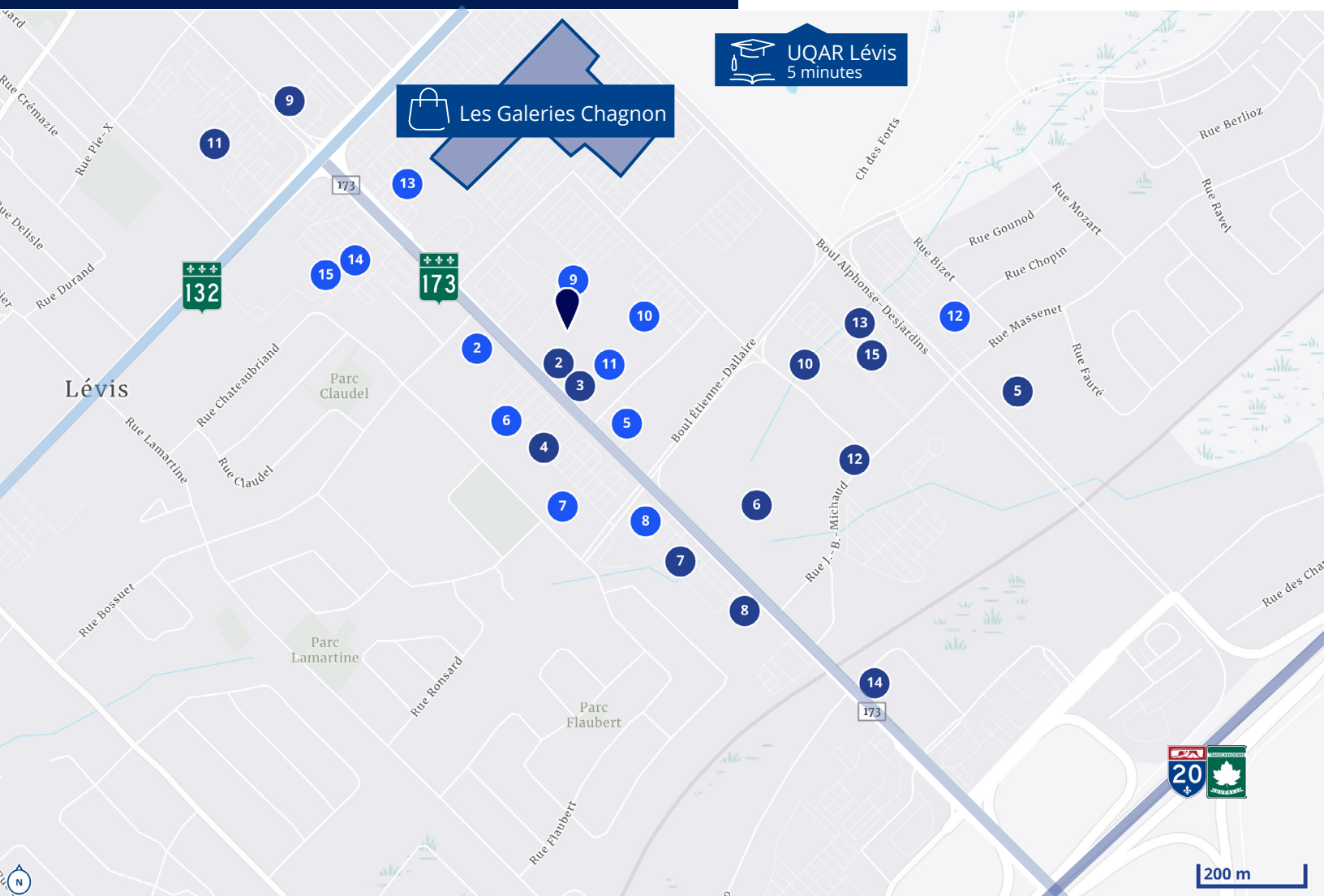


CA\$639

Boissons alcoolisées achetées au restaurant



# Aperçu des alentours



Score de  
marche de 84



Lignes de bus STLévis 11,  
11A, 15, 156, L1, T1 à  
100-300 mètres du Fitz



Accès facile aux routes  
132, 173 et l'autoroute 20



Ample stationnement  
disponible sur place

## Commerces

- 1 Bureau en Gros
- 2 Le Marché du Store
- 3 Maison Bouclair
- 4 L'Équipeur
- 5 Mondou
- 6 Winners
- 7 Canadian Tire
- 8 Matelas Dauphin
- 9 Jeans Dépôt
- 10 Rona
- 11 Tanguay Lévis
- 12 Familiprix
- 13 IGA Extra
- 14 Maxi Lévis
- 15 SAQ

## Restaurants

- 1 Shaker
- 2 Tim Hortons
- 3 Coré Déjeuner
- 4 Burger King
- 5 Subway
- 6 Eggsquis
- 7 A&W
- 8 Benny&Co
- 9 St-Hubert
- 10 Le Vieux Duluth
- 11 McDonald's
- 12 Chocolats Favoris
- 13 La Cage
- 14 Starbucks
- 15 Chez Victor

# Annexe - Grille de zonage



## Règlement de zonage et de lotissement

NO. RV-2011-11-23

Modifié par : RV-2018-18-56; RV-2022-22-46

## Grille des spécifications

M2532

| Usage principal                                                                                                 |                                 |                                 |                                    |                           |                           | Terrain desservi |                  |               |               | Densité                    |                            |            | Bâtiment principal          |                             |                   |                 |                    |                 |                     | Implantation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |                              |                              |                             |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--|
| Usage autorisé                                                                                                  | Nbr min. de log. ou de chambres | Nbr max. de log. ou de chambres | Nombre max. de bâtiments en rangée | Sup. MIN de plancher (m²) | Sup. MAX de plancher (m²) | Largeur MIN (m)  | Profond. MIN (m) | Sup. MIN (m²) | Sup. MAX (m²) | Densité nette MIN (log/ha) | Densité nette MAX (log/ha) | COS MIN(%) | Sup. occup. au sol MIN (m²) | Sup. occup. au sol MAX (m²) | Hauteur MIN étage | Hauteur MIN (m) | Hauteur max. étage | Hauteur MAX (m) | Marge avant MIN (m) | Marge recul avant MAX (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Marge recul latérale MIN (m) | Marge recul latérale MIN (m) | Marge recul latérale MIN (m) | Marge recul arrière MIN (m) | Marge recul arrière (%) |  |
| C1                                                                                                              |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| C5                                                                                                              |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| C9                                                                                                              |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| C10                                                                                                             |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| C700                                                                                                            |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| C703                                                                                                            |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               |                            |                            | 60         | 500                         |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| H10                                                                                                             |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               | 70                         |                            |            |                             |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| H11                                                                                                             |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               | 70                         |                            |            |                             |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| H12                                                                                                             |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               | 70                         |                            |            |                             |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| H13                                                                                                             |                                 |                                 |                                    |                           |                           | 30               | 60               | 1800          |               | 70                         |                            |            |                             |                             | 3                 |                 |                    |                 |                     | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10                           | 4                            | 4                            | 10                          |                         |  |
| Usage spécifiquement permis                                                                                     |                                 |                                 |                                    |                           |                           | Note Terrain     |                  |               |               | Note Densité               |                            |            | Note Bâtiment               |                             |                   |                 |                    |                 |                     | Note Implantation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                              |                              |                             |                         |  |
| Usage spécifiquement prohibé                                                                                    |                                 |                                 |                                    |                           |                           |                  |                  |               |               |                            |                            |            |                             |                             |                   |                 |                    |                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                              |                              |                             |                         |  |
| Note Usage<br>Les usages H10, H11, H12 et H13 ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal. |                                 |                                 |                                    |                           |                           |                  |                  |               |               |                            |                            |            |                             |                             |                   |                 |                    |                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                              |                              |                             |                         |  |
|                                                                                                                 |                                 |                                 |                                    |                           |                           |                  |                  |               |               |                            |                            |            |                             |                             |                   |                 |                    |                 |                     | Stationnement étagé ou souterrain<br>Dans le cas d'un usage Habitation, 60% des cases de stationnement aménagées doivent se retrouver en souterrain, à l'intérieur d'un garage ou dans un stationnement étagé. Dans le cas d'un usage autre qu'Habitation, 30% des cases aménagées doivent se retrouver en souterrain, à l'intérieur d'un garage ou dans un stationnement étagé. |                              |                              |                              |                             |                         |  |

Note générale : Voir le chapitre IX.I: Dispositions particulières à certaines zones des pôles structurants et des noyaux de proximité de l'annexe 1.

# Annexe - Codes descriptifs



## Grilles de zonage Classification des usages principaux

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C1</b> | <b>Commerce et service sensible au transport en commun</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C101      | Restauration (restaurant, prêt-à-emporter, traiteur, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| C110      | Administration, immobilier, finance et assurance (banque, caisse, crédit, guichet automatique, courtier, comptabilité, gestion, planificateur, agent, fiducie, holding, fiscalité, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C111      | Soins personnels ou services professionnels (salon de beauté, de coiffure, salon capillaire, salon de bronzage ou de massage, soins médicaux, soins de santé, soins dentaires, soins paramédicaux, lunetterie, soins thérapeutiques, soins vétérinaires, photographe, architecture, génie, évaluation, arpentage, urbanisme, environnement, juridique, architecture de paysage, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| C112      | Services d'affaires ou techniques (buanderie, nettoyeur, publicité, graphisme, traduction, télémarketing, sondage, secrétariat, protection, investigation et enquête, informatique, agence de placement, agence de voyage, information touristique, agence de rencontre, formation technique ou professionnelle et sans activité extérieure (incluant école de danse, de langue, etc.) (autre qu'une institution d'enseignement primaire, secondaire, collégiale ou universitaire), service de recherche, d'essai ou de laboratoire, station ou studio de radio ou de télévision, télécommunication, cartographie, service d'estimation, service postal) |
| C113      | Sports, loisirs et jeux, intérieur seulement, amphithéâtre et auditorium, aréna, stade couvert, cinéma, théâtre de 750 places assises et moins (centre communautaire, centre culturel, centre récréatif, piscine intérieure, salle de jeux intérieurs, de réunion, de réception ou de danse (non érotique))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| C115      | Développement de logiciel, de progiciel, d'applications numériques ou de jeux vidéo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| C116      | Administration gouvernementale au niveau local                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| C117      | Administration gouvernementale au niveau régional, métropolitain, provincial, national et international                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|           |                                                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C5</b> | <b>Débit d'alcool</b>                                                                                                                                                                       |
| C500      | Bar, brasserie (incluant micro-brasserie, bistrot-brasserie) ou discothèque (avec ou sans salle de danse ou de spectacle mais à l'exclusion des commerces ou services sexuels ou érotiques) |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C9</b> | <b>Commerce et service avec besoin mixte en transport</b>                                                                                                                                                                                               |
| C900      | Produits alimentaires (dépanneur, épicerie, boucherie, charcuterie, pâtisserie, boulangerie, fromagerie, poissonnerie, fruiterie, produits naturels, confiserie, crèmerie, liqueurs et alcools, chocolaterie, etc.) (à l'exclusion des marchés publics) |
| C901      | Vêtements et accessoires (mercerie, prêt-à-porter, lingerie, chemiserie, tricot, lainage, fourrure, chaussure, costume, etc.)                                                                                                                           |

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>C10</b> | <b>Sport et loisirs, salle de plus de 750 places assises</b> |
| C1000      | Sport et loisirs, salle de plus de 750 places assises        |

|           |                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------|
| <b>C7</b> | <b>Commerce d'hébergement ou de congrès</b>      |
| C700      | Établissements hôteliers (hôtel, motel, auberge) |
| C703      | Résidence de tourisme                            |

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| <b>H</b> | <b>Habitation</b>                   |
| H10      | Habitation Multifamiliale isolée    |
| H11      | Habitation Multifamiliale jumelée   |
| H12      | Habitation Multifamiliale en rangée |
| H13      | Habitation collective               |

|           |                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| <b>P1</b> | <b>Service communautaire de proximité</b>                    |
| P106      | Entraide humaine (banque alimentaire, ressourcerie ou autre) |





proportions approximatives - Illustration à titre indicatif seulement

**77 route du Président-Kennedy, Lévis**

**Jonathan Moisan, MBA, SIOR**

Vice-président  
Courtier immobilier commercial  
+1 418 210 0842  
[jonathan.moisan@colliers.com](mailto:jonathan.moisan@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 à 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. © 2026. 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.

\*Jonathan Moisan Inc.

Accélérateur de réussite.