



Colliers

77 route du Président-Kennedy, Lévis

Espace commercial à louer

Espace commercial de 1 212 pi² à louer au rez-de-chaussée du projet immobilier Le Fitz

Jonathan Moisan, MBA, SIOR

Vice-président
Courtier immobilier commercial
+1 418 210 0842
jonathan.moisan@colliers.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.

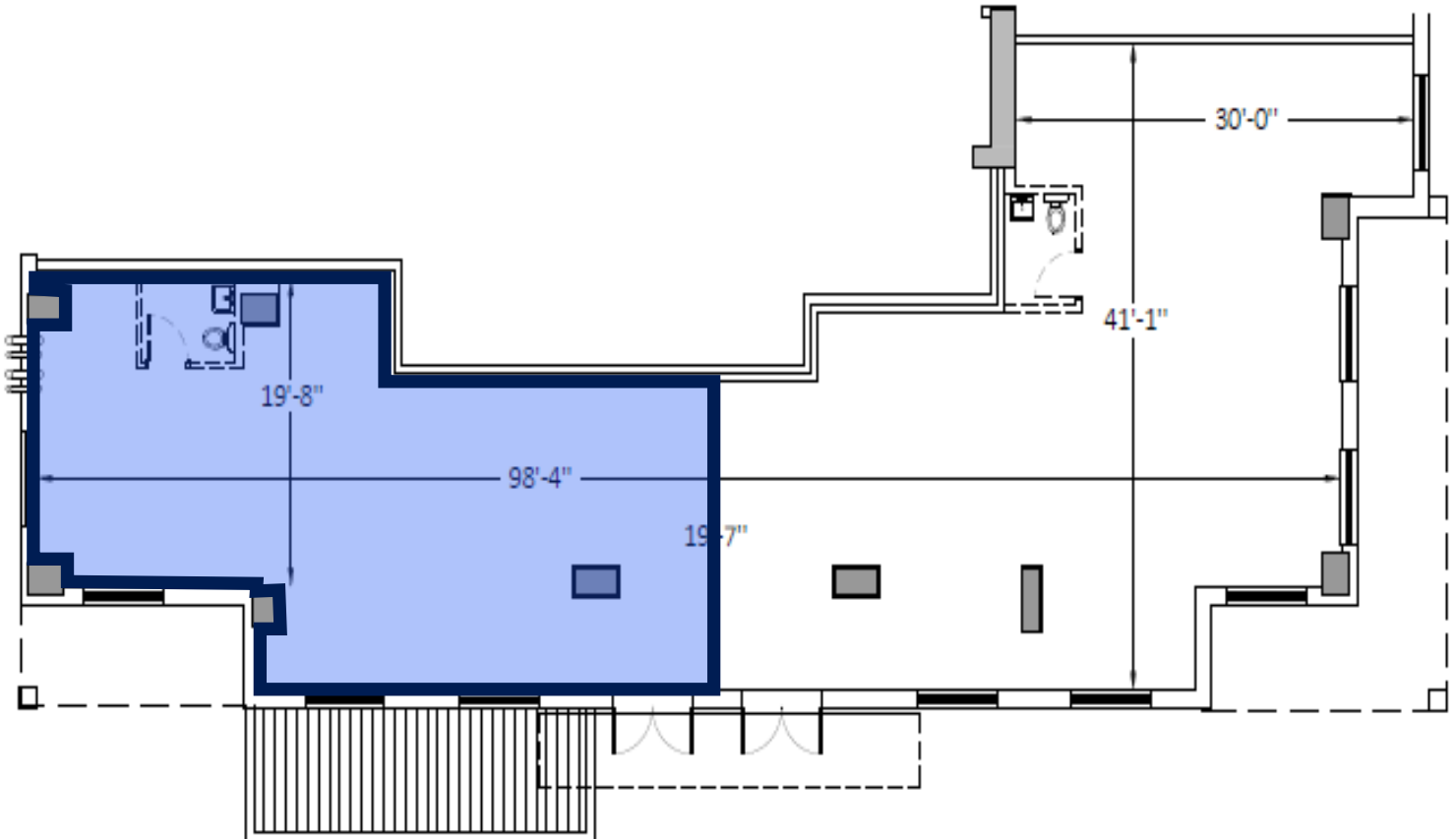
Doté d'une grande fenestration, d'un accès direct au niveau de la rue et de stationnement sur place, cet espace est idéal pour les entrepreneurs et professionnels souhaitant s'implanter dans un secteur en pleine croissance. Une occasion unique de faire rayonner votre activité dans un cadre moderne, accessible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



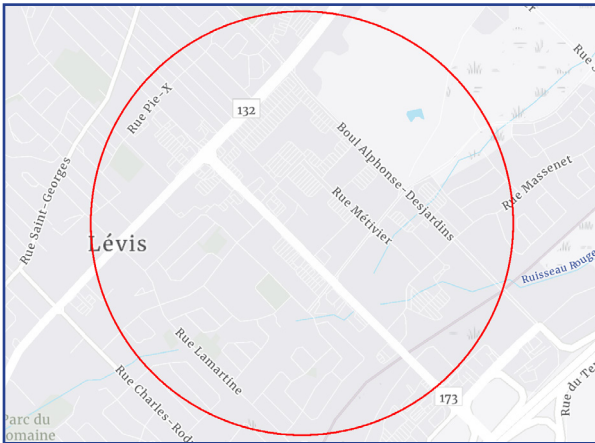
Représentation artistique et conceptuelle - Illustration à titre indicatif

Aperçu de l'espace

Numéros de lots	6590613, 6590614, 6590615, 6590616
Façade	238 pieds
Hauteur libre	9 pieds
Superficie totale de l'espace	1 212 pi ²
Superficie totale de l'immeuble	3 tours résidentielles: 25, 21 et 19 étages, soit 482 logements au total
Stationnement	5 espaces de stationnement extérieurs + possibilité de louer des stationnements additionnels intérieurs
Disponibilité	1er juillet 2026
Zonage*	M2532 (C1, C5, C9, C10, C700, C703, H10, H11, H12, H13)
Loyer brut demandé	28,00 \$
Frais d'exploitations/taxes/énergie	Inclus



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

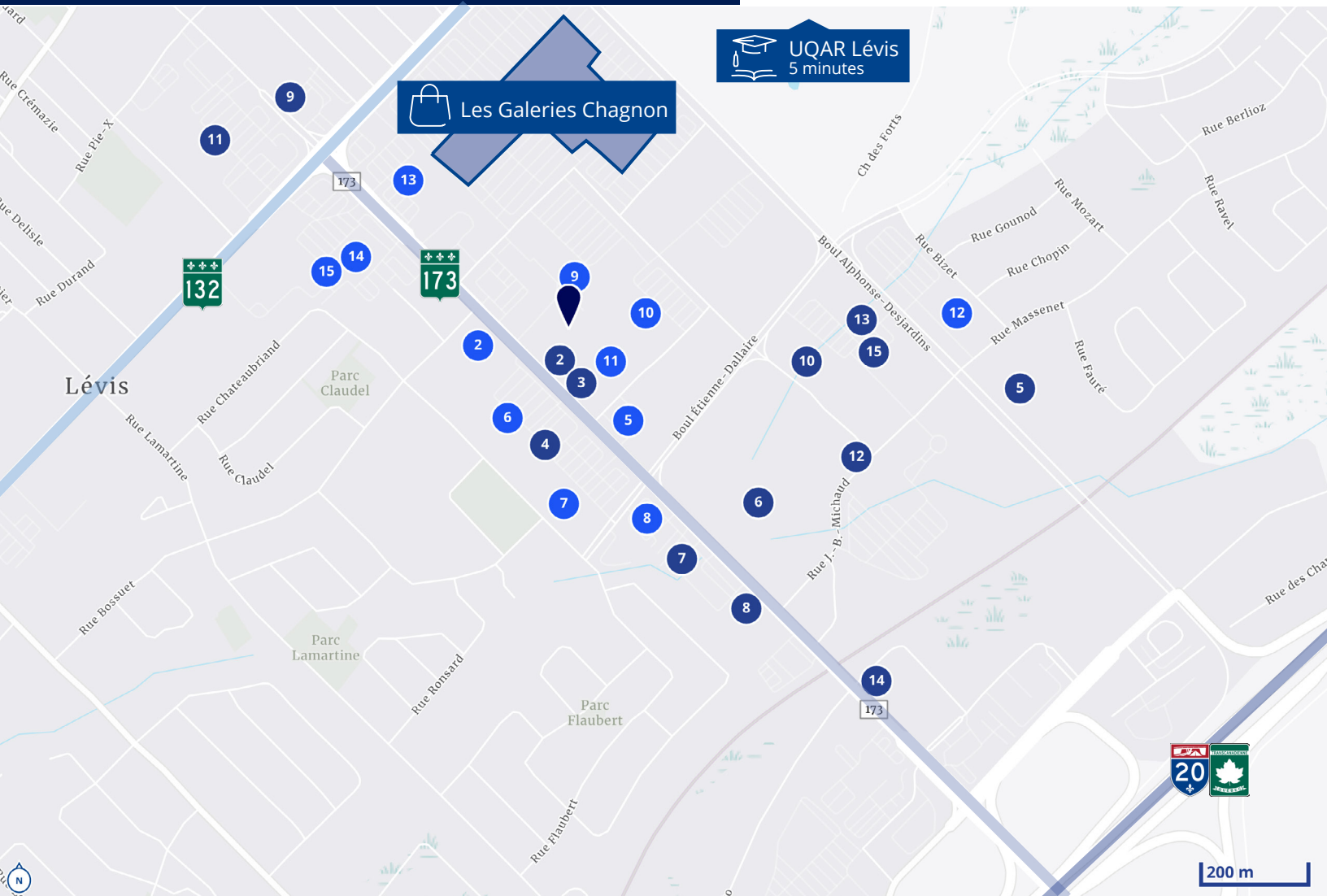
Boissons alcoolisées achetées au magasin



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 (m ²)	Sup. MAX de plancher (m ²)	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m ²)	Sup. MAX (m ²)	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup. occup. au sol MIN (m ²)	Sup. occup. au sol MAX (m ²)	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 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 Les usages H10, H11, H12 et H13 ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal.																	Stationnement étagé ou souterrain Dans le cas d'un usage Habitation, 80% 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

C1	Commerce et service sensible au transport en commun
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

C5	Débit d'alcool
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)

C9	Commerce et service avec besoin mixte en transport
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.)

C10	Sport et loisirs, salle de plus de 750 places assises
C1000	Sport et loisirs, salle de plus de 750 places assises

C7	Commerce d'hébergement ou de congrès
C700	Établissements hôteliers (hôtel, motel, auberge)
C703	Résidence de tourisme

H	Habitation
H10	Habitation Multifamiliale isolée
H11	Habitation Multifamiliale jumelée
H12	Habitation Multifamiliale en rangée
H13	Habitation collective

P1	Service communautaire de proximité
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

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. © 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.

*Jonathan Moisan Inc.

Accélérateur de réussite.