



Colliers

4975 Guillaume-Couture Boulevard, Lévis

# Commercial Spaces for Lease

**Jonathan Moisan, MBA, SIOR**

Vice president  
Commercial Real Estate Broker  
+1 418 210 0842  
[jonathan.moisan@colliers.com](mailto:jonathan.moisan@colliers.com)

Accelerating success.

# Property Overview

Take advantage of a rare opportunity to set up in a building currently occupied by several well-known clinics. Turnkey clinic spaces available for reuse. Located in the heart of Lévis, this building is already occupied by a medical clinic, dentistry, optometry and a Jean Coutu pharmacy. Available floor space: from 698 SF to over 3,454 SF, and up to 7,606 SF contiguous. Unequivocal visibility and accessibility.

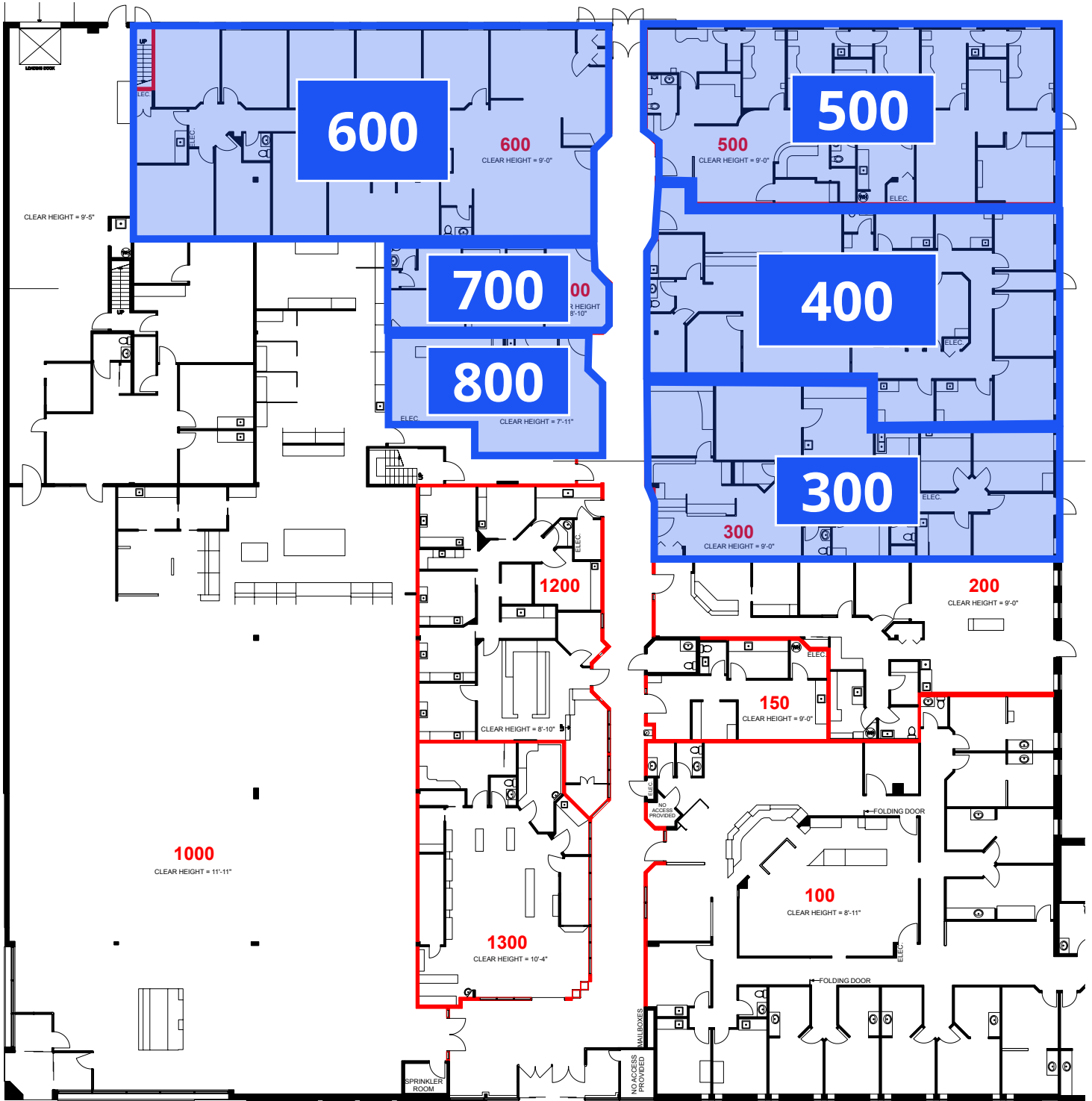


<b>Availability:</b>	Immediate	698 - 7,606 SF
<b>Duration:</b>	5 ans	Unit 300 2,244 SF
<b>Zoning*:</b>	C1, C7, C9, C10, H10, H11, H12, H13, P1, P2	Unit 400 2,822 SF
<b>Clear Height:</b>	NA	<b>Area:</b> Unit 500 2,540 SF
<b>Net rent:</b>	\$18.00	Unit 600 3,454 SF
<b>Additional costs estimated:</b>	\$8.10/SF	Unit 700 698 SF
<b>Notes:</b>	Free outdoor parking   Energy excluded	Unit 800 794 SF

\*Voir la fiche complète en annexe

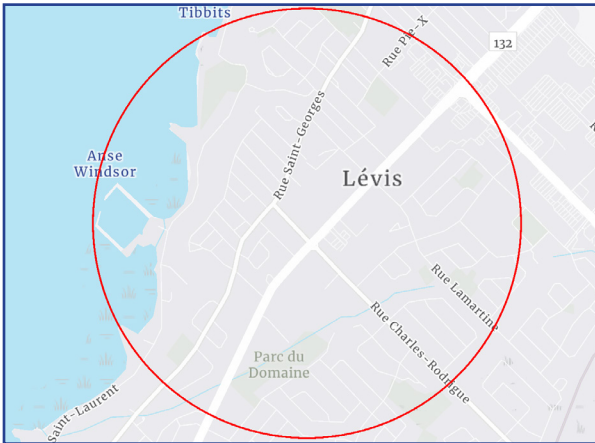


# Site Plans







# Market Data and Demographics



Average Annual Household spending

 <b>CA\$84,517</b> Household Expenditures	 <b>CA\$9,851</b> Principal Accommodation (Shelter)
--	--



Current Population (2024)  
**8,625**



Median Household (2024)  
**1.8**



Median Household Income (2024)  
**87,278 \$**

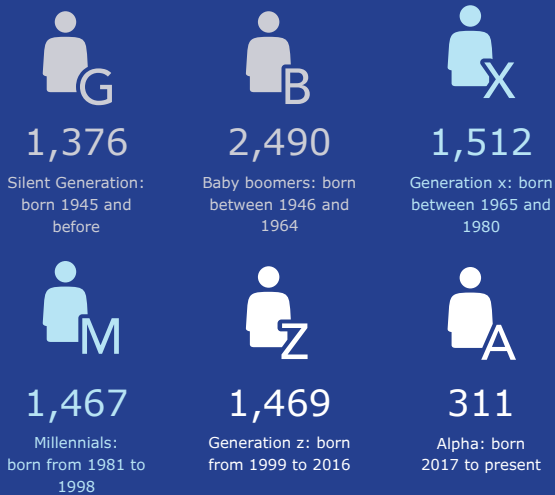


Average Age (2024)  
**48.5**



Population By Gender  
**Hommes: 4,138**  
**Femmes: 4,487**

## Population by Generation



## Avg Annual Food & Alcohol Spending Per HH



# Area Overview

Ideally located on boulevard Guillaume-Couture, 4975 is at the heart of a dynamic sector of Lévis, easily accessible by car and public transit. The building is already home to several healthcare professionals, including a Jean Coutu pharmacy, creating an environment conducive to medical services. With excellent visibility, ample parking and a well-established clientele, it's the perfect location to set up or expand your clinic.

 4975 Guillaume-Couture Boulevard, Lévis



Near routes 132, 173 and highway 20



Free on-site parking

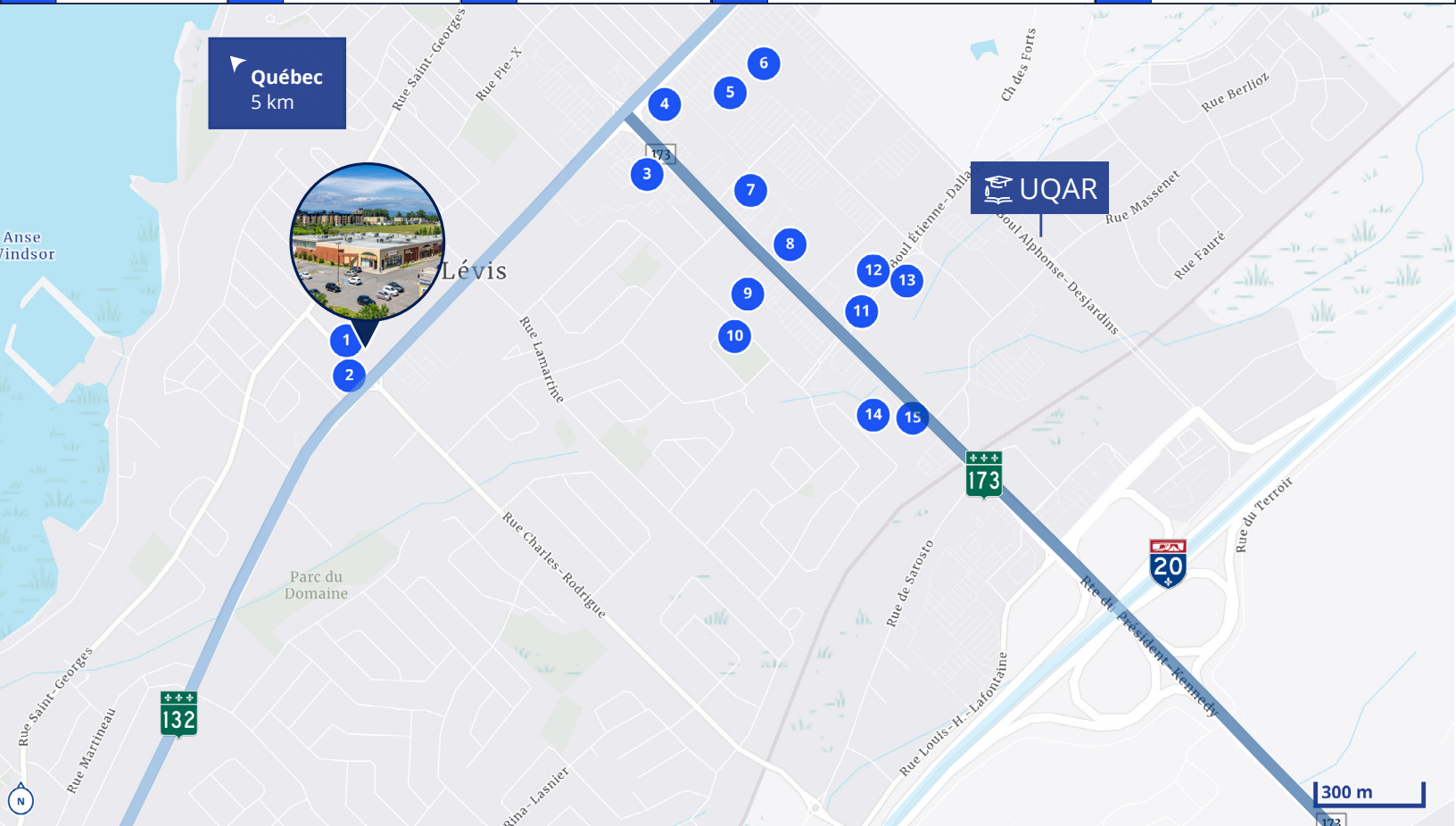


Numerous shops nearby



Located in a fast-growing area

1	Jean Coutu	4	Thai Zone	7	Bulk Barn	10	Winners	13	PCN Physiothérapie
2	Banque TD	5	Walmart	8	Tim Hortons	11	Yellow	14	Mikes
3	Maxi	6	Pharmaprix	9	Moores	12	Clinique Médicale Lévis	15	Benny & Co.



# Appendix - Zoning Grid



## 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 vidéos
C116	Administration gouvernementale au niveau local
C117	Administration gouvernementale au niveau régional, métropolitain, provincial, national et international
<b>C7</b>	<b>Commerce d'hébergement ou de congrès</b>
C700	Établissements hôteliers (hôtel, motel, auberge)
C701	Centres de congrès ou d'expositions
C702	Gîte touristique
C703	Résidence de tourisme
C704	Auberge de jeunesse
<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.)
C902	Médicaments et produits personnels (pharmacie, produits cosmétiques, etc.)
C903	Menus articles (tabagie, papeterie, serrurier, magasin d'escompte, etc.)
C904	Article de loisir et de divertissement intérieur, articles personnels (accessoires et équipements photographiques, livres, disques, instruments de musique, jeux vidéos, films, bijouterie, etc.)
C905	Produits de décoration, d'artisanat, d'animation de fêtes, fleurs, pièces de collection, œuvres d'art, antiquités, trophées, à l'exclusion des marchés aux puces
C906	Produits intérieurs pour les bâtiments (ameublement, mobilier, appareils ménagers, appareils électroniques ou informatiques, système téléphonique, système de sécurité, cadre, luminaire, store, rideau, peinture, revêtement de plancher ou de mur intérieur, autres produits de décoration intérieure, etc.)
C907	Articles de sport, de jouets et animaux de maison (vélos, plein air, chasse et pêche, jouets, animalerie, etc.)
C908	Photocopie, reprographie, téléphonie, internet, impression numérique, salon funéraire, thanatopracteur, crématorium, columbarium, pressage ou réparation de vêtements, couture, service pour les animaux domestiques (école de dressage ou d'obéissance à l'intérieur seulement, toilettage) mais à l'exclusion de service de garde ou de pension animale
C909	Quincaillerie, centre jardin, vente de piscine et spa, plomberie, chauffage, ventilation, climatisation, foyer, revêtement de plancher, matériel électrique, luminaire
C910	Marché public
<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

# Appendix - Zoning Grid

<b>P1</b>	<b>Service communautaire de proximité</b>
P100	Garde d'enfants (garderie, centre de la petite enfance)
P101	Hébergement temporaire pour fins d'aide ou de protection des personnes (ex. : personnes victimes d'abus sexuels ou de violence conjugale)
P102	Animation communautaire (maison des jeunes, centre communautaire, etc.)
P103	Éducation primaire (pré-maternelle, maternelle, école élémentaire)
P104	Religion (couvent, monastère, presbytère, église, temple, synagogue)
P106	Entraide humaine (banque alimentaire, ressourcerie ou autre)
P107	Bibliothèque, ludothèque ou joujouthèque
P108	Musée, centre d'art, centre culturel
P109	Sécurité civile (poste de police, de pompier, service de premiers répondants ou autre)
<b>P2</b>	<b>Service communautaire supérieur</b>
P200	Éducation au niveau secondaire
P201	Service social ou de soins (centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre de réadaptation, centre jeunesse, centre de santé et de services sociaux (CSSS), orphelinat)
P206	Centre local de services communautaires (CLSC)
H10	Habitation Multifamiliale isolée
H11	Habitation Multifamiliale jumelée
H12	Habitation Multifamiliale en rangée
H13	Habitation collective

# Regulations/classification



Règlement de zonage et de lotissement  
NO. RV-2011-11-23  
Modifié par : RV-2018-18-56

Grille des spécifications

M2463

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 <sup>2</sup> )	Sup. MAX de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m <sup>2</sup> )	Sup. MAX (m <sup>2</sup> )	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup. occup. au sol MIN (m <sup>2</sup> )	Sup. occup. au sol MAX (m <sup>2</sup> )	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	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
C7						30	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
C9					Note 332	30	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
C10						30	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
H10						30	45	1350		70					3					1,5	6			10	
H11						30	45	1350		70					3					1,5	6			10	
H12						30	45	1350		70					3					1,5	6			10	
H13						30	45	1350		70					3					1,5	6			10	
P1						30	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
P2						30	45	1350				60	500		3					1,5	6			10	
Usage spécifiquement permis					<b>Note Terrain</b>				<b>Note Densité</b>			<b>Note Bâtiment</b>						<b>Note Implantation</b>							
Usage spécifiquement prohibé																									
<b>Note Usage</b> Les usages H10, H11, H12 et H13 ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal.  Note 332: Voir l'article 15.1																		<b>Stationnement étagé ou souterrain</b> Dans le cas d'un usage Habitation, 70% 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, 40% 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 type 1.



4975 Guillaume-Couture Boulevard, Lévis

**Jonathan Moisan, MBA, SIOR**

Vice president  
Commercial Real Estate Broker  
+1 418 210 0842  
[jonathan.moisan@colliers.com](mailto:jonathan.moisan@colliers.com)

This document has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and/or its licensor(s). Copyright © 2025. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. Colliers International (Québec) Inc. Real Estate Agency.

\*Jonathan Moisan Inc.

Accelerating success.