

72, CÔTE DU PASSAGE · VIEUX-LÉVIS (QUÉBEC)

Ayez pignon sur *l'histoire*

Un local commercial de caractère sur l'axe historique qui relie la traverse Québec-Lévis à la haute-ville : rez-de-chaussée avec vitrine et sous-sol aménagé aux murs de pierre, offert à un seul locataire, à long terme.

2 226 pi²
1 188 pi² rez-de-chaussée
+ 1 038 pi² sous-sol aménagé inclus

2 982 $ /mois
loyer de base pour les deux niveaux
35 784 $/an · bail de 5 ou 10 ans + option de 5 ans

Juillet 2027
date de disponibilité
local complet pour un seul locataire

Jean-Marc Dallaire · Groupe Dallaire-Diaz
418-520-2323 | jmdallaire@hotmail.com



LE SECTEUR

La côte du Passage, l'ancienne « côte des Marchands »

Depuis plus de deux siècles, c'est par ici qu'on passe d'une rive à l'autre.

Québec vue de Lévis, vers 1870. Studio Livernois. BAnQ, fonds P560, S1, P37 – domaine public (via Wikimedia Commons).

Bien avant les ponts, on traversait le fleuve « au Passage ». Des canotiers y faisaient franchir le Saint-Laurent aux voyageurs, été comme hiver, et la côte qui descendait vers leurs quais en a gardé le nom. Au début du XIX^{e} siècle, c'était la seule voie vers le fleuve pour les gens de la Beauce et de l'Etchemin qui se rendaient à Québec.

Avec l'arrivée du chemin de fer, la côte vit son âge d'or. Bordée de magasins, on la surnomme la « côte des Marchands ». Alphonse Desjardins y loue un bureau de 1872 à 1893, avant de fonder, à quelques rues de là, la première caisse populaire.

Repères

- **1818** Premier traversier à vapeur entre Québec et Lévis.
- **1854** Le chemin de fer du Grand Tronc arrive à Lévis : la côte du Passage entre dans son âge d'or.
- **1861** Incorporation de la ville de Lévis, alors la 3^{e} ville en importance au Québec.
- **1883–1900** Construction du 70-72, côte du Passage.
- **1900** Alphonse Desjardins fonde à Lévis la première caisse populaire.
- **1939** Le roi George VI inaugure la Terrasse du Chevalier-De Lévis, à 250 m du local.
- **Aujourd'hui** 26 bâtiments de la côte figurent à l'Inventaire des bâtiments patrimoniaux significatifs de Lévis.



Vue aérienne : le 72 (épingle), le fleuve et Québec en face.



La côte du Passage, vue vers le fleuve et Québec.

Transport : arrêt d'autobus STLévis à ≈ 60 m (côte du Passage / rue Saint-Louis), terminus de la Traverse à ≈ 600 m, Parcours des Anses (vélo) le long du fleuve. Traversée de 12 min vers Québec. Distances à vol d'oiseau, arrondies.

UN BASSIN SOLIDE, DES DEUX CÔTÉS DU FLEUVE

149 683
habitants à Lévis (+4,4 % depuis 2016)

839 311
habitants dans la région métropolitaine de Québec

84 000 $
revenu total médian des ménages lévisiens (2020)

65 750
ménages privés à Lévis

806 000+
passagers à la traverse Québec-Lévis, de mai à août 2026

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2021, profils de Lévis (V) et de la RMR de Québec ; Société des traversiers du Québec, communiqué du 19 octobre 2026.

L'IMMEUBLE

Le cachet du XIXe siècle, la vitrine sur la côte

Construit entre 1883 et 1900, au temps de la « côte des Marchands », le 70-72, côte du Passage a gardé sa façade de pierre et de brique, ses pilastres, ses linteaux et sa corniche moulurée. Au sous-sol, les murs de pierre apparents donnent au local un caractère qu'aucun immeuble neuf ne peut offrir.

Un immeuble répertorié

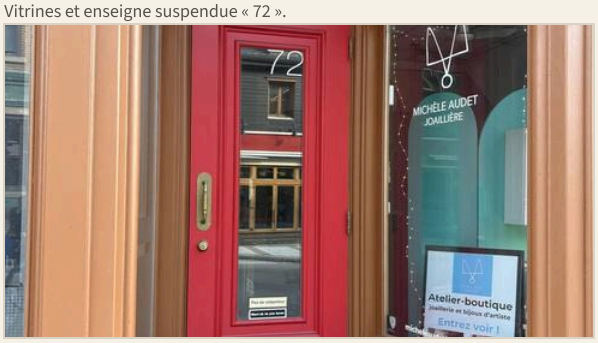
Inscrit au Répertoire du patrimoine culturel du Québec et à l'Inventaire des bâtiments patrimoniaux significatifs de Lévis (2023), dans un secteur d'intérêt patrimonial de la Ville de Lévis.



Façade complète, de jour, sur la côte du Passage.



Vitrines et enseigne suspendue « 72 ».



Porte rouge du nº 72, vitrail fleur de lys.

Le local en bref

- Rez-de-chaussée de 1 188 pi² (plafond 3,18 m / 10 pi 5 po) avec vitrine sur la côte du Passage
- Sous-sol aménagé de 1 038 pi² inclus, murs de pierre, plafond de 7 pi
- Salle de bain avec douche au sous-sol
- Deux espaces de stationnement inclus
- Possibilité de terrasse sur le trottoir, sous réserve des autorisations de la Ville de Lévis
- Local complet (rez-de-chaussée + sous-sol) pour un seul locataire
- Réaménagez l'espace selon vos besoins, sous réserve de l'approbation du propriétaire et des autorisations requises
- Arrêt d'autobus à ≈ 60 m, traverse à ≈ 650 m
- Bail de 5 ou 10 ans avec option de renouvellement de 5 ans
- Disponible dès juillet 2027



Rangée d'immeubles patrimoniaux sur la côte.

Idées d'aménagement

Clinique, boutique ou franchise

Accueil côté vitrine ; au sous-sol, calme entre les murs de pierre, avec douche sur place.

Restauration ou services

Places assises face à la vitrine. Restauration : ventilation/extraction à évaluer (pas de gaz naturel).

LE LOCAL

Rez-de-chaussée, sous-sol et plan

Deux niveaux pour un seul locataire : vitrine et plancher damier au rez-de-chaussée, murs de pierre et coin bar au sous-sol. L'aménagement visible est celui du locataire actuel.



Rez-de-chaussée : plancher damier, mur de brique, fenêtres cintrées. Aménagement actuel.



Rez-de-chaussée : autre pièce, mur de brique et damier. Aménagement actuel.



Sous-sol aménagé : coin bar, murs de pierre, poutres. Aménagement actuel.



Plan des deux niveaux — à titre indicatif.

Lecture du plan

Sous-sol

Sur le plan : « 1er étage ». Stockage, salle de bain, salon / coin bar, salle. Superficie 1 038 pi², plafond 7 pi, murs de pierre.

Rez-de-chaussée

Sur le plan : « Étage 2 ». Entrée, locaux, WC, salle d'eau, buanderie. Superficie 1 188 pi², plafond 3,18 m.

Réaménagement libre

Le local peut être réaménagé selon vos besoins, sous réserve de l'approbation du propriétaire et des autorisations requises. Les cloisons de l'aménagement actuel peuvent être facilement retirées ou modifiées.

L'OFFRE

Une adresse à long terme, pour une seule entreprise

Le local complet, rez-de-chaussée et sous-sol, est offert à un seul locataire, pour un bail de 5 ou 10 ans assorti d'une option de renouvellement de 5 ans. Disponible dès juillet 2027.

ESPACE	SUPERFICIE	LOYER DE BASE	DISPONIBILITÉ
Rez-de-chaussée avec vitrine sur la côte du Passage	1 188 pi² plafond 3,18 m / 10 pi 5 po	**2 982 $** /mois 35 784 $/an · les deux niveaux sous-sol inclus	Juillet 2027
Sous-sol aménagé murs de pierre, plafond 7 pi, salle de bain avec douche — inclus	1 038 pi² plafond 7 pi		Juillet 2027

Frais additionnels attribuables au commercial et TPS/TVQ en sus. Modalités et répartition des frais à préciser au bail. Total locatif : 2 226 pi² (1 188 + 1 038).

Conditions du bail

- Location de l'ensemble à un seul locataire (rez-de-chaussée + sous-sol)
- Bail de 5 ou 10 ans avec option de renouvellement de 5 ans · disponible dès juillet 2027
- Deux stationnements inclus · terrasse sur le trottoir possible (autorisations de la Ville de Lévis)
- Réaménagement possible selon vos besoins, sous réserve de l'approbation du propriétaire et des autorisations
- Usages : restauration, boutique spécialisée, services professionnels, clinique de physiothérapie ou autre concept ; bannières bienvenues ; selon usages permis. Restauration : ventilation/extraction à évaluer

Pourquoi le 72 ?

Un cachet authentique
Pierre, brique et murs de pierre au sous-sol, dans un immeuble répertorié.

Un axe historique
Entre la traverse Québec-Lévis et la haute-ville du Vieux-Lévis.

Un local complet
Vitrine sur la côte, sous-sol inclus et deux stationnements, pour une seule entreprise.

Une vision à long terme
Bail de 5 ou 10 ans avec option de 5 ans pour bâtir votre clientèle.

VISITE SUR RENDEZ-VOUS

Venez voir les murs de pierre de vos yeux

Jean-Marc Dallaire
Groupe Dallaire-Diaz inc.
Cell. : 418-520-2323
jmdallaire@hotmail.com

Scannez pour ouvrir sur Facebook

GROUPE DALLAIRE-DIAZ
GESTION ET INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Courtiers collaborateurs bienvenus : commission offerte pour un locataire présenté menant à un bail signé (modalités à convenir).

* Superficies 1 188 + 1 038 pi² (2 226), à confirmer. Usages sous réserve du zonage/permis. Pas de gaz naturel. Frais additionnels du commercial et TPS/TVQ en sus. Renseignements indicatifs, sans offre ni promesse. Distances à vol d'oiseau. Démographie : Statistique Canada, 2021. Photos : Jean-Marc Dallaire et captures d'annonce (recadrées) ; aménagement actuel du locataire.