

ÉTUDES RÉGIONALES

Région administrative de l'Estrie Survол et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Préseau, économiste

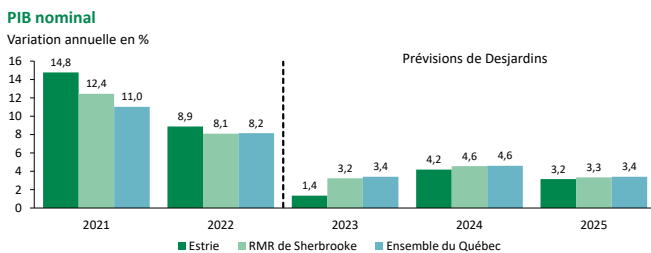
FAITS SAILLANTS

- ▶ Soutenue par une forte croissance démographique, l'activité économique en Estrie devrait s'être relevée en 2024 après avoir traversé quelques difficultés en 2023. La croissance devrait toutefois ralentir de nouveau en 2025, soit une situation similaire à celle de l'ensemble du Québec (graphique 1). La progression du PIB nominal de l'Estrie devrait cependant être inférieure à celle du Québec, en raison d'une moins grande disponibilité de travailleurs.
- ▶ Une perte de vitesse sur le marché du travail et une croissance plus faible de la population limiteront le développement économique en 2025. L'emploi devrait toutefois renouer avec la croissance au courant de l'année 2025 et le marché immobilier poursuivra sa reprise, aidée par des taux d'intérêt plus faibles. Ces tendances soutiendront la croissance économique de la région en 2025 malgré les différentes contraintes auxquelles elle fait face.



Graphique 1

La croissance économique reprendra en 2024 et en 2025



RMR : région métropolitaine de recensement
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

TABLE DES MATIÈRES

Principaux indicateurs économiques	2	Marché du travail.....	4	Investissements	6
Enjeux régionaux et perspectives	3	Marché de l'habitation	5		

Tableau 1
Estrie

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	22 172	24 140	24 467	25 490	26 293
<i>Variation annuelle</i>	14,8	8,9	1,4	4,2	3,2
PIB nominal par habitant (\$)	44 416	47 562	47 454	48 918	49 959
<i>Variation annuelle</i>	12,7	7,1	-0,2	3,1	2,1
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	33 281	35 885	36 239	37 502	38 835
<i>Variation annuelle</i>	3,7	7,8	1,0	3,5	3,6
Emplois (k)	161,2	162,0	161,2	161,4	164,4
<i>Variation annuelle</i>	1,8	0,5	-0,5	0,1	1,8
Taux de chômage	5,3	3,4	4,4	5,3	5,1
Mises en chantier (unités)	2 601	1 751	1 391	1 695	1 854
Ventes de maisons existantes (unités)	7 568	8 046	6 257	7 282	8 171
Prix de vente moyen (\$)	324 984	397 666	431 421	464 929	519 641
<i>Variation annuelle</i>	20,8	22,4	8,5	7,8	11,8
Taux d'inoccupation	0,9	0,9	1,3	1,6	1,9
Investissements totaux ² (M\$)	2 169	2 673	2 786	2 826	nd
<i>Variation annuelle</i>	48,6	23,2	4,2	1,5	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	987	1 023	1 075	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,3	3,7	5,1	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	498 854	507 325	516 919	526 394	529 881
<i>Variation annuelle</i>	1,8	1,7	1,9	1,8	0,7
Taux d'occupation hôtelier ⁴	42,3	49,9	51,2	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ³ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2024;

⁴ Réfère à la région touristique des Cantons-de-l'Est.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec

Tableau 2
Ensemble du Québec

En % (sauf si indiqué)	2021	2022	2023	2024p	2025p
PIB nominal ¹ (M\$)	467 055	505 160	522 335	546 363	564 939
<i>Variation annuelle</i>	11,0	8,2	3,4	4,6	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	54 280	58 108	59 536	61 804	63 469
<i>Variation annuelle</i>	10,7	7,1	2,5	3,8	2,7
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	34 284	36 826	38 187	39 869	41 617
<i>Variation annuelle</i>	4,3	7,4	3,7	4,4	4,4
Emplois (k)	4 273	4 403	4 508	4 531	4 588
<i>Variation annuelle</i>	4,3	3,0	2,4	0,5	1,2
Taux de chômage	6,1	4,3	4,5	5,4	5,2
Mises en chantier (unités)	67 810	57 107	38 912	45 177	47 224
Ventes de maisons existantes (unités)	167 044	128 494	99 151	114 336	126 643
Prix de vente moyen (\$)	391 097	439 931	444 406	472 913	507 741
<i>Variation annuelle</i>	15,9	12,5	1,0	6,4	7,4
Taux d'inoccupation	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
Investissements totaux ² (M\$)	48 000	55 113	59 751	65 004	nd
<i>Variation annuelle</i>	11,2	14,8	8,4	8,8	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 044	1 107	1 152	1 195	1 218
<i>Variation annuelle</i>	2,5	6,0	4,0	3,8	1,9
Population totale ³ (nombre)	8 572 020	8 672 185	8 874 683	9 051 663	9 052 783
<i>Variation annuelle</i>	-0,1	1,2	2,3	2,0	0,0
Taux d'occupation hôtelier	41,3	57,1	61,4	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible

¹ Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

² Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; ³ Projections de l'Institut de la statistique du Québec, selon le scénario de référence réalisé en 2022.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Tourisme Québec et Desjardins, Études économiques

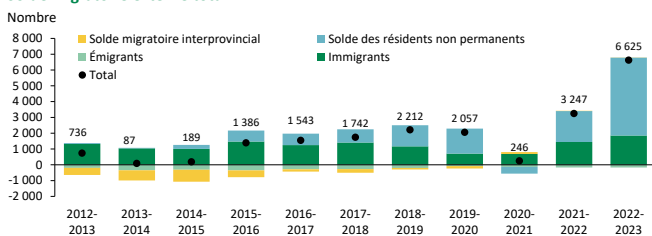
Enjeux régionaux et perspectives

► La forte croissance de la population des dernières années alimente l'activité économique dans toute la province et en Estrie depuis quelques trimestres maintenant. Bien que l'Estrie figure régulièrement dans le haut du classement en termes d'accroissement démographique, elle a occupé la troisième place en 2023, alors qu'elle a accueilli moins d'immigrants internationaux que les régions de Montréal et de la Capitale-Nationale. Le nombre de résidents non permanents qui se sont installés en Estrie a tout de même atteint un nouveau sommet et représente la majorité de la migration internationale (graphique 2). L'Estrie est également en troisième position pour la migration interrégionale et profite d'un solde positif depuis de nombreuses années. Cependant, les gains sont plus grands chez les 55 ans et plus, de sorte que la proportion de la population âgée de 65 et plus y est plus élevée qu'ailleurs dans la province. De ce fait, la population active augmente moins rapidement en Estrie qu'ailleurs au Québec, malgré une hausse plus rapide de sa population totale. Cette dynamique vient accentuer le problème de pénurie de main-d'œuvre. Les postes vacants en Estrie ont continué d'augmenter, avec une hausse de près de 2 % entre le dernier trimestre de 2022 et le deuxième trimestre de 2024,

tandis qu'une baisse de 40 % a été observée en moyenne à l'échelle de la province. Le taux de postes vacants y est d'ailleurs plus élevé que dans les autres régions (graphique 3). Les entreprises de la région sont donc restreintes par ce manque persistant d'employés, malgré le recours aux travailleurs étrangers.

- La hausse de la population se ressent également dans la demande de logements en Estrie, notamment sur le marché locatif. Les nouveaux arrivants sont beaucoup plus susceptibles de louer, surtout s'ils ne sont ici que de façon temporaire. La récente poussée démographique fait que plus de gens doivent louer un appartement et cette pression supplémentaire a fait monter les loyers. Les logements locatifs occupent néanmoins une part considérable des mises en chantier. C'est plus de 65 % des nouvelles unités qui étaient destinées au marché locatif lors des trois premiers trimestres de 2024 en Estrie. Plusieurs municipalités de la région ont d'ailleurs mis en place des initiatives visant à soutenir la construction de logements. Cette hausse de l'offre devrait sans doute apaiser les tensions sur le marché locatif et permettre à la croissance des loyers de s'atténuer.
- Les deux zones d'innovation présentes dans la région, soit Technum Québec, à Bromont, et DistriQ, à Sherbrooke, permettent également d'attirer des investissements et des travailleurs depuis leur mise en place. L'entreprise IBM, installée à Bromont, a d'ailleurs annoncé un investissement de 226,6 M\$ dans son usine estrienne dans le but de soutenir la recherche et le développement dans les plus récentes technologies. Cette somme vise aussi à renforcer la chaîne d'approvisionnement en semi-conducteurs au Canada. Environ 250 emplois devraient être créés grâce à ce projet, en plus d'offrir à près de 240 étudiants un stage coopératif.

Graphique 2
Les résidents non permanents représentent une proportion de plus en plus grande des nouveaux habitants
Solde migratoire externe total



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 3
Le taux de postes vacants est le plus élevé à travers la province



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Tableau 3
Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2023	2024p	2025p
PIB réel – États-Unis	2,5	2,6	2,0
Canada	1,2	1,1	1,8
Québec	0,2	1,2	1,7
Zone euro	0,5	0,9	1,4
Chine	5,2	4,8	4,1
Monde	3,1	3,1	3,1
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,74	0,73	0,75
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	78	78	79

p : prévisions; WTI : West Texas Intermediate ; * Moyenne annuelle.

NOTE : Les données proviennent de nos Prévisions économiques et financières.

Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

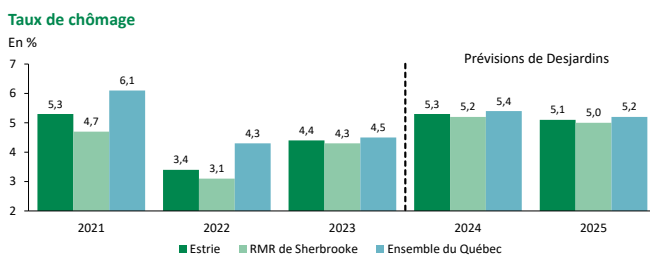
Marché du travail

- ▶ Après un léger recul de 0,5 % en 2023, l'emploi en Estrie semble en voie d'afficher un gain de près de 4 % en 2024. Le taux de chômage est toutefois en hausse depuis le début de l'année 2024, signe que l'emploi n'augmente pas aussi rapidement que la population active dans la région. Le taux de chômage reste néanmoins grandement inférieur à la moyenne provinciale, ce qui porte à croire que le vieillissement de la population continue de restreindre le nombre de travailleurs disponibles, malgré la croissance démographique et le recours aux travailleurs étrangers. Le taux de chômage devrait toutefois reculer à nouveau en 2025, principalement en raison d'un déclin de la population active (graphique 4).
- ▶ L'industrie de la fabrication est importante en Estrie et regroupe près de 20 % des emplois. Un investissement de 12 M\$ a d'ailleurs été annoncé de la part du gouvernement du Québec pour le secteur manufacturier de la région, ce qui devrait soutenir les emplois et entraîner des retombées significatives. Cette somme appuiera plus particulièrement la modernisation de l'usine de pâte et papier de Domtar, située à Windsor. Le gouvernement provincial investit aussi 5,1 M\$ dans la formation en fabrication métallique

industrielle en Estrie, dont les enseignements sont recherchés par des entreprises comme GE aérospatial à Bromont ou encore BRP à Valcourt. Dans le secteur de la construction, la Commission de la construction du Québec estime que le nombre d'heures travaillées en Estrie avait déjà augmenté de 7,2 % après deux trimestres en 2024, à la suite d'un repli de 4 % en 2023. Ce sont surtout les heures dans la construction résidentielle qui ont reculé l'an dernier, mais la reprise graduelle du nombre de mises en chantier devrait permettre à la tendance de se renverser. Des développements résidentiels comme celui du Carré Belvédère à Sherbrooke ou encore celui du Boisé de la Rivière à Magog vont soutenir l'emploi dans le secteur. Le vieillissement des travailleurs de la construction alimente aussi la demande de main-d'œuvre, qui est élevée dans l'industrie et la région.

- ▶ En ce qui a trait à l'industrie touristique, l'organisme Tourisme Cantons-de-l'Est rapporte un bilan positif pour la saison estivale de 2024. Un nombre record d'unités occupées a même été observé dans la région en mai et en juin. Le taux moyen d'occupation hôtelier entre janvier et septembre 2024 s'est maintenu près du sommet atteint en 2022 pour cette période, soit de 53 %. Les emplois dans l'industrie de la restauration et l'hébergement bénéficieront de cette hausse de l'achalandage. Plusieurs projets et investissements dans la région visent à accroître l'offre touristique, ce qui aura pour effet d'augmenter la demande de main-d'œuvre du secteur. Une somme de plus de 34 M\$ sera investie dans l'industrie touristique de la région. Des investissements importants dans les stations de ski en découleront ainsi que de nouveaux hébergements touristiques, comme l'hôtel au pied des pistes de Bromont, qui devrait ouvrir en 2025.

Graphique 4
Les taux de chômage augmenteront en 2024 et en 2025



RMR : région métropolitaine de recensement
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 4

Marché du travail

En % (sauf si indiqué)	Emploi (k)			Taux de chômage			Taux d'activité		Taux d'emploi	
	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	Qc	Estrie	Qc
2021	161,2	111,0	4 273	5,3	4,7	6,1	61,1	64,1	57,8	59,3
2022	162,0	111,0	4 403	3,4	3,1	4,3	59,6	64,3	57,5	60,3
2023	161,2	111,6	4 508	4,4	4,3	4,5	59,0	65,0	56,4	60,2
2024p	161,4	114,8	4 531	5,3	5,2	5,4	59,3	64,5	55,7	59,2
2025p	164,4	115,7	4 588	5,1	5,0	5,2	59,1	65,1	56,0	59,8

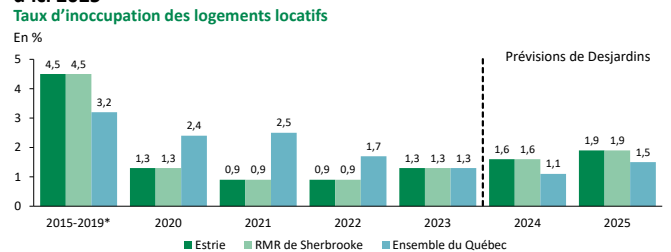
Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Sherbrooke; p : prévisions de Desjardins
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché de l'habitation

- ▶ À l'image de la tendance québécoise, les mises en chantier ont augmenté de plus de 20 % lors des trois premiers trimestres de 2024 en Estrie par rapport à la même période en 2023. La construction résidentielle devrait maintenir cette tendance haussière d'ici la fin de 2024 et en 2025, quoiqu'à un rythme plus modéré. Ce sont encore les logements locatifs qui sont les plus présents sur les chantiers (graphique 5). Le taux d'inoccupation des logements locatifs a d'ailleurs crû légèrement dans la région en 2023 et devrait continuer de le faire jusqu'en 2025 au fur et à mesure que les nouvelles unités locatives sont construites (graphique 6). Il reste toutefois sous la valeur d'équilibre du marché, ce qui continue d'exercer une pression haussière sur les loyers. Sherbrooke est la région métropolitaine de recensement (RMR) où l'augmentation des loyers a été la plus élevée au Québec en 2023. La disponibilité de logements abordables reste encore rare.
- ▶ Pour la revente de propriétés existantes, une hausse de près de 10 % a été observée en Estrie au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024 par rapport au même moment un an plus tôt. L'amélioration des conditions de marché en raison notamment de la baisse des taux d'intérêt en est en partie

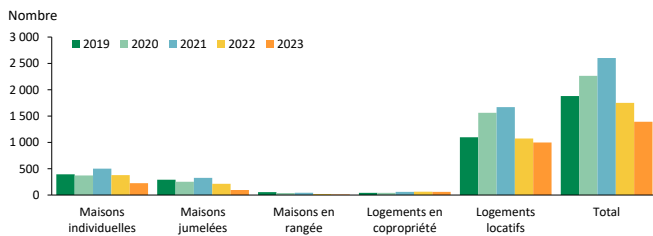
responsable. Le prix de vente moyen a quant à lui connu une hausse de près de 8 % lors des trois premiers trimestres de 2024 en Estrie, ce qui fait suite à une augmentation de 8,5 % en 2023. Il devrait continuer de croître en 2025 en raison du manque de propriétés sur le marché pour répondre à la demande (graphique 7).

Graphique 6
Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2025



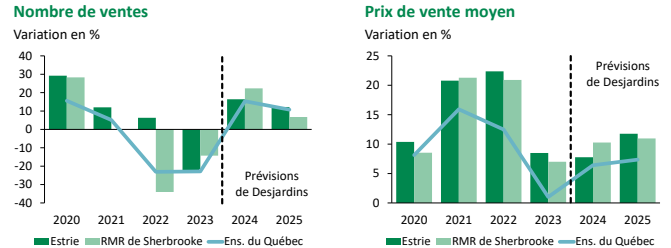
RMR : région métropolitaine de recensement; * Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2019.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5
Baisse des mises en chantier en 2023, les logements locatifs demeurent les plus populaires



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7
La revente de propriétés existantes devrait reprendre en 2024, après une année de ralentissement



RMR : région métropolitaine de recensement
JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Tableau 5

Marché de l'habitation

Nombre (sauf si indiqué)	Mises en chantier			Taux d'inoccupation (%)			Reventes			Prix de vente moyen (\$)		
	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc
2021	2 601	2 601	67 810	0,9	0,9	2,5	7 568	4 393	167 044	324 984	332 388	391 097
2022	1 751	1 751	57 107	0,9	0,9	1,7	8 046	2 897	128 494	397 666	401 888	439 931
2023	1 391	1 391	38 912	1,3	1,3	1,3	6 257	2 484	99 151	431 421	430 007	444 406
2024p	1 695	1 695	45 177	1,6	1,6	1,1	7 282	3 038	114 336	464 929	474 180	472 913
2025p	1 854	1 854	47 224	1,9	1,9	1,5	8 171	3 367	126 643	519 641	526 188	507 741

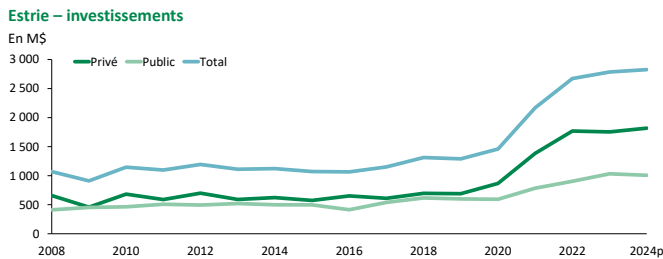
Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Sherbrooke; p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

Investissements

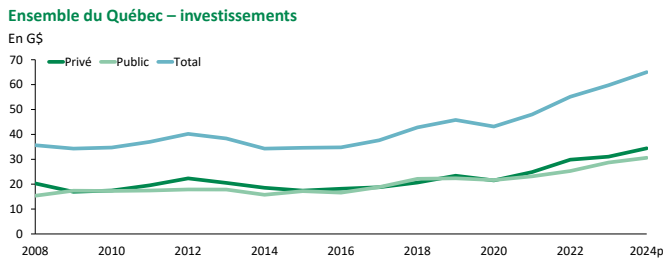
► L'Institut de la statistique du Québec estime que les investissements en Estrie auront grimpé de 1,5 % sur l'ensemble de l'année 2024, comparativement à une hausse de 4,2 % en 2023. La progression des investissements est toutefois inférieure à la moyenne provinciale pour ces deux années (graphiques 8 et 9). L'augmentation de 2024 a été plus marquée dans le secteur privé (+3,7 %), tandis que les sommes provenant du public ont reculé (-2,3 %). De nouveaux investissements sont attendus d'ici 2025, grâce au lancement ou à la poursuite de nombreux projets dans la région.

► Tout d'abord, le ministère des Transports du Québec planifie investir 295 M\$ entre 2024 et 2026 dans les réseaux routiers de l'Estrie. Ces dépenses comprennent l'asphaltage d'une partie de l'autoroute 55 à la hauteur de Melbourne, la réfection d'une section de la route 216 à Sherbrooke ainsi que le réaménagement de l'échangeur Darche, encore à Sherbrooke. Le projet immobilier Carré Belvédère à Sherbrooke représente aussi un investissement de 340 M\$ et il devrait être complété d'ici 2034.

► Plusieurs projets sont également à l'étude, mais ont le potentiel de représenter des investissements importants pour la région, comme celui de la nouvelle école secondaire Mitchell-Montcalm, dont le montant pourrait atteindre 200 M\$.

Graphique 8
Les investissements devraient avoir atteint 2,8 G\$ en 2024


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9
Les investissements devraient avoir atteint 65 G\$ en 2024


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 6
Investissements en Estrie

En M\$ (sauf si indiqué)	2022	2023	2024p
Totaux	2 673	2 786	2 826
Variation annuelle (%)	23,2	4,2	1,5
Publics	904,2	1 032	1 008
Variation annuelle (%)	15,2	14,2	-2,3
Privés	1 769	1 753	1 818
Variation annuelle (%)	27,8	-0,9	3,7
Secteurs¹			
Primaire	184,1	179,2	191,0
Secondaire	953,9	894,1	889,9
Tertiaire	1 377	1 542	1 566
Construction	158,3	170,3	179,6

p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible

¹ Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.

Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Tableau 7
Liste des investissements importants

	Site	Propriétaire	Type de construction	Date de...	
				début	fin
340 M\$	Sherbrooke	Entreprises Bimon et Gestion L. Élias	Développement quartier résidentiel Carré Belvédère	2019	2034
295 M\$	Estrie	Ministère des Transports	Travaux routiers	2024	2026

Commission de la construction du Québec et Desjardins, Études économiques