

ÉTUDES RÉGIONALES

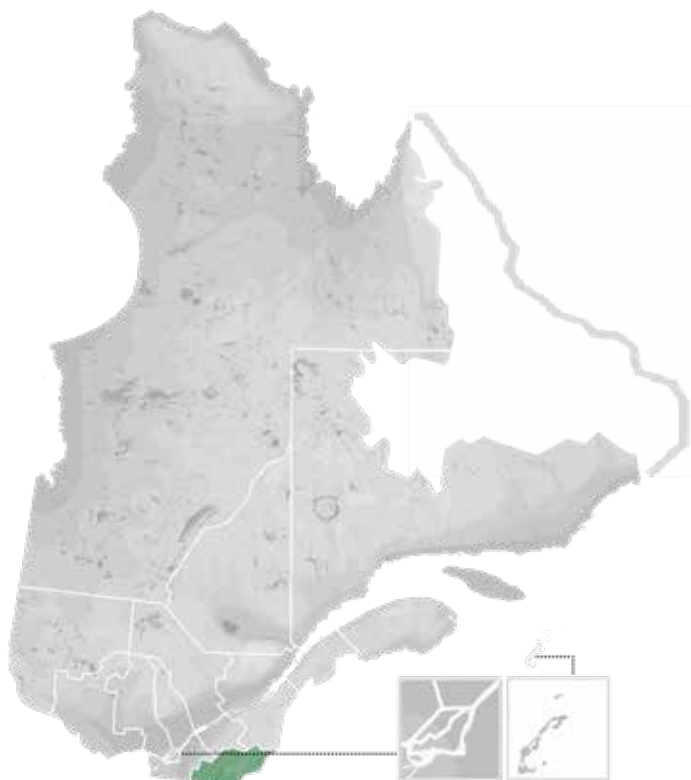
Région administrative de l'Estrie

Survol et prévisions économiques

Par Maëlle Boulais-Présault, économiste senior

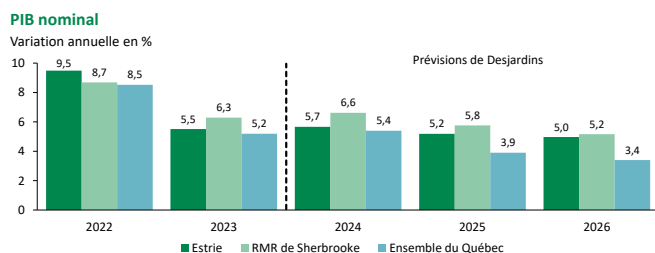
FAITS SAILLANTS

- L'incertitude liée à la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis pèse sur l'activité économique de l'Estrie. Les échanges commerciaux sont évidemment directement touchés, mais la confiance des entreprises et des consommateurs s'en trouve également ébranlée, affectant ainsi leurs dépenses. L'industrie manufacturière, bien implantée en Estrie, demeure la plus vulnérable aux tarifs imposés par l'administration américaine. Certaines exemptions en place pour les produits canadiens conformes à l'Accord Canada–États-Unis–Mexique (ACEUM) permettent toutefois d'en atténuer partiellement les effets négatifs.
- Plusieurs investissements liés aux différentes zones d'innovation présentes dans la région devraient soutenir la croissance économique, malgré les conséquences entraînées par les tarifs. Le rythme de croissance du PIB nominal devrait tout de même ralentir dans la prochaine année, tout en étant supérieur à la moyenne provinciale (graphique 1).



Graphique 1

La croissance économique ralentira en 2025 et en 2026



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		

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2025, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

Tableau 1
Estrie

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	24 151	25 483	26 926	28 322	29 730
<i>Variation annuelle</i>	9,5	5,5	5,7	5,2	5,0
PIB nominal par habitant (\$)	47 604	49 297	51 151	53 449	55 752
<i>Variation annuelle</i>	7,7	3,6	3,8	4,5	4,3
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	35 885	37 705	39 739	41 042	42 784
<i>Variation annuelle</i>	7,8	5,1	5,4	3,3	4,2
Emplois (k)	166,2	166,6	174,8	173,6	175,7
<i>Variation annuelle</i>	1,0	0,2	4,9	-0,7	1,2
Taux de chômage	3,4	4,4	4,5	4,8	4,4
Mises en chantier (unités)	1 751	1 391	1 932	1 885	2 301
Ventes de maisons existantes (unités)	8 046	6 257	7 204	7 971	8 456
Prix de vente moyen (\$)	397 666	431 421	469 673	529 366	573 639
<i>Variation annuelle</i>	22,4	8,5	8,9	12,7	8,4
Taux d'inoccupation	0,9	1,3	1,4	2,7	3,0
Investissements totaux ² (M\$)	2 673	2 914	2 359	2 442	nd
<i>Variation annuelle</i>	23,2	9,0	-19,0	3,5	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 023	1 075	1 084	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	3,7	5,1	0,8	nd	nd
Population totale ³ (nombre)	506 527	515 271	524 801	530 265	533 825
<i>Variation annuelle</i>	1,7	1,7	1,8	1,0	0,7
Taux d'occupation hôtelier ⁴	49,9	51,2	50,1	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 2025;

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 et Desjardins, Études économiques

Tableau 2
Ensemble du Québec

En % (sauf si indiqué)	2022	2023	2024	2025p	2026p
PIB nominal ¹ (M\$)	508 811	535 220	564 122	586 123	606 051
<i>Variation annuelle</i>	8,5	5,2	5,4	3,9	3,4
PIB nominal par habitant (\$)	58 672	60 309	62 322	64 745	66 933
<i>Variation annuelle</i>	7,3	2,8	3,3	3,9	3,4
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	36 826	38 336	40 713	41 608	42 940
<i>Variation annuelle</i>	7,4	4,1	6,2	2,2	3,2
Emplois (k)	4 392	4 523	4 566	4 644	4 678
<i>Variation annuelle</i>	3,1	3,0	1,0	1,7	0,7
Taux de chômage	4,3	4,5	5,3	5,6	5,2
Mises en chantier (unités)	57 107	38 912	48 713	59 400	61 393
Ventes de maisons existantes (unités)	128 490	99 151	115 709	125 776	130 430
Prix de vente moyen (\$)	439 945	444 406	476 310	514 347	538 007
<i>Variation annuelle</i>	12,5	1,0	7,2	8,0	4,6
Taux d'inoccupation	1,7	1,3	1,8	2,7	3,1
Investissements totaux ² (M\$)	55 113	60 362	64 993	65 720	nd
<i>Variation annuelle</i>	14,8	9,5	7,7	1,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 107	1 152	1 205	1 256	1 295
<i>Variation annuelle</i>	6,0	4,0	4,7	4,2	3,1
Population totale ³ (nombre)	8 672 185	8 874 683	9 056 044	9 115 110	9 120 347
<i>Variation annuelle</i>	1,2	2,3	2,0	0,7	0,1
Taux d'occupation hôtelier	57,1	61,4	60,9	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 2025.

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

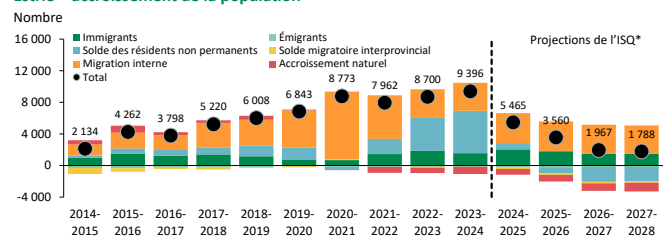
- L'importance du secteur manufacturier en Estrie place la région dans une position vulnérable devant l'incertitude découlant de la guerre commerciale entre le Canada et les États-Unis (graphique 2). La fabrication de machines y représente la plus grande part de l'industrie manufacturière, un secteur particulièrement exposé à cette guerre tarifaire. Heureusement, des exemptions sont présentement en place pour les produits canadiens exportés aux États-Unis et conformes à l'ACEUM. L'industrie demeure toutefois vulnérable aux changements de décision de l'administration américaine. La fabrication de produits en bois et en métal est aussi importante en Estrie, mais elle est sujette à des tarifs sectoriels pouvant affaiblir ces secteurs. Néanmoins, deux zones d'innovation sont présentes dans cette région, ce qui permet une bonne diversification de l'activité et atténue ainsi les effets négatifs en lien avec le conflit commercial. D'un côté, la zone d'innovation Distriq, située à Sherbrooke, entoure et soutient l'écosystème lié aux technologies quantiques et, de l'autre, Technum Québec aide les entreprises du secteur manufacturier dans leur transformation numérique. Un investissement de près de 175 M\$ du gouvernement du Québec dans la zone d'innovation Technum Québec a d'ailleurs été annoncé récemment. Ces sommes visent à accélérer la production de semi-conducteurs. Le gouvernement fédéral injecte également 8 M\$ dans un projet de Teledyne à Bromont, évalué à 42 M\$ au total, afin d'accroître l'efficacité et la capacité de production de semi-conducteurs de l'entreprise. Les zones d'innovation de l'Estrie devraient donc continuer d'attirer des investissements à plus long terme et contribuer à la compétitivité de la région et du Québec dans le domaine des technologies.
- La demande pour des emplois spécialisés devrait donc continuer de croître dans les prochaines années dans la région. Malgré un ralentissement attendu de la croissance démographique au Québec, l'Estrie devrait bénéficier d'une hausse plus soutenue. Comme ailleurs, les résidents

non permanents y ont représenté une part importante des nouveaux arrivants lors des dernières années et leur nombre devrait diminuer au fur et à mesure que les gouvernements fédéral et provincial mettent en application leur nouvelle réglementation. La migration interrégionale devrait toutefois soutenir la croissance démographique en Estrie (graphique 3). La région affiche le taux de postes vacants le plus élevé de la province, signe que certains travailleurs sont encore manquants. Cette situation devrait persister avec le vieillissement de la population, d'autant plus que la population de l'Estrie est en moyenne plus âgée que celle de l'ensemble du Québec.

- La construction résidentielle devra aussi se poursuivre dans les prochaines années pour satisfaire la demande, qui demeure plus élevée que l'offre. Heureusement, de nombreux projets résidentiels sont prévus dans la région. La Ville de Sherbrooke a toutefois dû interrompre son développement immobilier en raison d'un manque de capacité de ses infrastructures de traitements des eaux. Le défi est maintenant de bien planifier le développement des infrastructures, des rues et des modes de transport pour accommoder tous ces nouveaux résidents.

Graphique 3

La contribution des résidents non permanents diminuera, mais celle de la migration interne demeure élevée
Estrie – accroissement de la population



ISQ : Institut de la statistique du Québec; * Scénario de référence A2025.
ISQ et Desjardins, Études économiques

Tableau 3

Indicateurs économiques

En % (sauf si indiqué)	2025p	2026p	2027p
PIB réel – États-Unis	1,9	2,0	1,8
Canada	1,7	1,3	1,9
Québec	0,9	1,1	1,6
Zone euro	1,4	1,1	1,4
Chine	5,0	4,7	4,5
Monde	2,9	2,9	3,0
Dollar canadien (\$ US/\$ CA)*	0,72	0,73	0,76
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	66	60	64

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

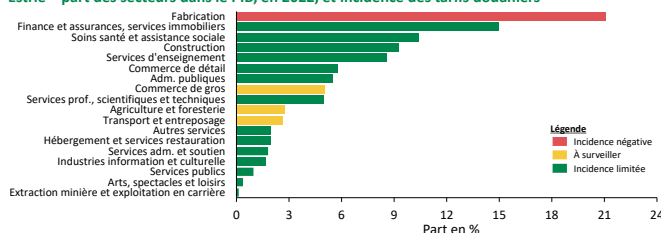
NOTE : Les données proviennent de nos *Prévisions économiques et financières*.

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

Graphique 2

Le secteur de la fabrication est celui qui contribue le plus à l'économie de la région

Estrie – part des secteurs dans le PIB, en 2022, et incidence des tarifs douaniers



Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Marché du travail

- L'emploi a diminué en Estrie lors des derniers mois de l'année, ce qui a tiré la moyenne annuelle pour 2025 vers le bas. Ce léger recul de l'emploi devrait toutefois se renverser au courant de l'année 2026, grâce à l'incertitude économique qui pourrait se dissiper graduellement. Le taux de chômage a également grimpé en 2025, tout en demeurant sous la moyenne provinciale. La croissance moins rapide de la population en 2026 devrait permettre à ce dernier de diminuer légèrement (graphique 4). En date du deuxième trimestre de 2025, la région présentait le taux de postes vacants le plus haut de la province. La demande de main-d'œuvre semble donc demeurer élevée.
- L'industrie manufacturière traverse une période de difficultés en raison de l'incertitude découlant des tarifs douaniers. Un peu plus de 17 % des emplois en Estrie se trouvent dans le secteur manufacturier. Bien que tous ne soient pas directement liés au commerce avec les États-Unis et que la plupart des entreprises bénéficient d'exemptions tarifaires, plusieurs emplois sont tout de même touchés par des effets indirects lorsque l'employeur dépend de partenaires commerciaux à risque. Les investissements et les embauches

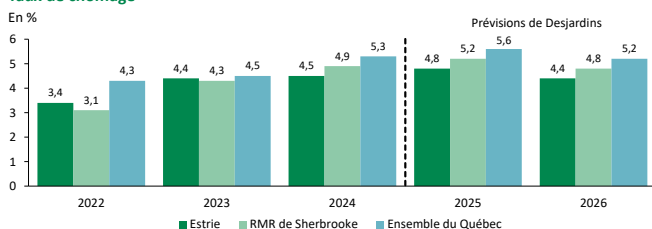
en lien avec les zones d'innovation Distriq et Technum Québec ne semblent toutefois pas être perturbés et la demande pour des travailleurs qualifiés dans le secteur demeure forte. Une part importante des emplois régionaux se trouve dans le commerce de gros et de détail, secteurs également vulnérables au conflit commercial et à l'incertitude. Pour l'instant, ces emplois sont maintenus, mais la situation freine les décisions d'embauche.

- Du côté de la construction, les heures travaillées dans le secteur devraient avoir diminué de 7 % sur l'ensemble de l'année 2025 dans la région de l'Estrie en raison de la fin de plusieurs chantiers, dont ceux de la ligne d'interconnexion des Appalaches-Maine, du Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) à Lac-Mégantic et du Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke. Un recul est également attendu en 2026, mais de moindre ampleur. Avec une gestion des effectifs parfois difficile pour les employeurs de l'industrie en raison des nombreux départs à la retraite et de la rareté de main-d'œuvre dans certains champs d'expertise, les perspectives d'emplois demeurent positives pour de multiples travailleurs spécialisés. Dans l'industrie du tourisme, les données sur le taux d'occupation hôtelier moyen indiquent que l'achalandage a légèrement diminué entre janvier et octobre 2025 par rapport aux niveaux de 2024. Plusieurs investissements pour de nouveaux projets dans le secteur ont toutefois été annoncés, ce qui devrait stimuler l'achalandage dans la région et augmenter la demande de main-d'œuvre dans l'industrie. Une somme de 1,6 M\$ sera investie par le gouvernement provincial pour soutenir plusieurs projets touristiques dans les Cantons-de-l'Est. À cela s'ajoutent 20 M\$ sur trois ans pour l'agrandissement du parc national du Mont-Orford, 20 M\$ pour un nouvel hôtel à Granby et 12 M\$ pour un projet hôtelier à Sherbrooke.

Graphique 4

Les taux de chômage augmenteront en 2025 avant de descendre de nouveau en 2026

Taux de chômage



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
2022	166,2	111,0	4 392	3,4	3,1	4,3	59,6	64,4	57,8	60,2
2023	166,6	111,6	4 523	4,4	4,3	4,5	59,3	65,3	57,5	60,4
2024	174,8	117,6	4 566	4,5	4,9	5,3	60,9	64,9	56,4	59,6
2025p	173,6	117,8	4 644	4,8	5,2	5,6	60,8	64,9	57,0	60,5
2026p	175,7	118,6	4 678	4,4	4,8	5,2	60,5	64,7	57,1	60,9

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

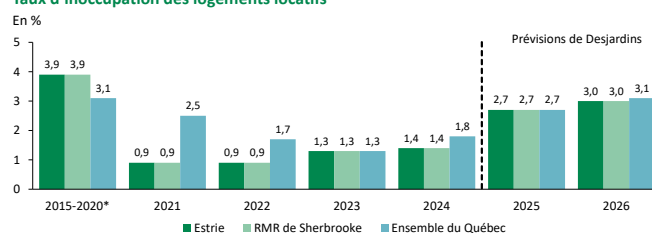
- Bien que l'activité immobilière demeure vigoureuse malgré le ralentissement de l'économie dans l'ensemble de la province, le marché de l'Estrie évolue beaucoup plus modérément. Au cours des trois premiers trimestres de 2025, les mises en chantier étaient en hausse de seulement 1 % par rapport à la même période de 2024, contre plus de 30 % pour l'ensemble du Québec. Alors qu'une progression d'environ 20 % des nouveaux logements est anticipée dans la province en 2025, une légère diminution est prévue en Estrie. Les coûts de construction élevés freinent plusieurs promoteurs et le moratoire imposé par la Ville de Sherbrooke a considérablement limité le développement. Malgré ces contraintes, les unités locatives demeurent les plus construites (graphique 5), ce qui contribue à une augmentation du taux d'inoccupation (graphique 6). Ce rééquilibrage du marché locatif devrait également atténuer la pression sur les loyers.
- La situation est plus positive sur le marché des propriétés existantes de l'Estrie. Depuis le début de l'année 2025, le nombre de transactions croît plus rapidement que dans le reste de la province, tandis que le prix moyen suit plutôt une croissance légèrement plus faible qu'à l'échelle du Québec. La

hausse des prix de vente d'environ 9 % lors des trois premiers trimestres de 2025 contribue toutefois à la détérioration de l'abordabilité et freine plusieurs acheteurs, malgré les récentes baisses de taux d'intérêt. Ces tendances devraient persister jusqu'à la fin de l'année, avant de s'atténuer en 2026 sous l'effet d'un ralentissement démographique qui limitera la demande (graphique 7).

Graphique 6

Le taux d'inoccupation des logements locatifs remontera graduellement d'ici 2026

Taux d'inoccupation des logements locatifs

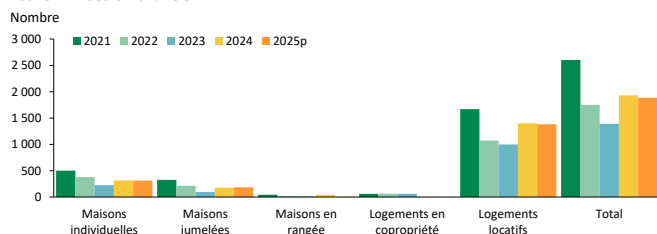


RMR : région métropolitaine de recensement
* Taux d'inoccupation moyen des logements locatifs entre 2015 et 2020.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

Les mises en chantier sont en légère baisse jusqu'à présent en 2025, les logements locatifs demeurent les plus populaires

Estrie – mises en chantier

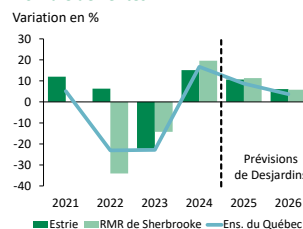


p : prévisions de Desjardins
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 7

La vente de propriétés existantes a continué de croître en 2025, ce qui devrait se poursuivre en 2026

Nombre de ventes



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

Prix de vente moyen

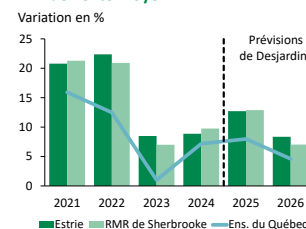


Tableau 5

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
2022	1 751	1 751	57 107	0,9	0,9	1,7	8 046	2 897	128 490	397 666	401 888	439 945
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
2024	1 932	1 932	48 713	1,4	1,4	1,8	7 204	2 971	115 709	469 673	471 974	476 310
2025p	1 885	1 758	59 400	2,7	2,7	2,7	7 971	3 500	125 776	529 366	532 797	514 347
2026p	2 301	1 954	61 393	3,0	3,0	3,1	8 456	3 414	130 430	573 639	570 278	538 007

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

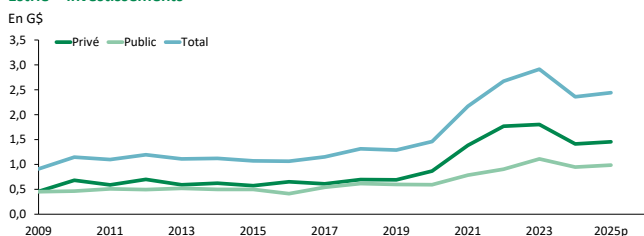
Investissements

- Les investissements en Estrie devraient avoir grimpé de 3,5 % en 2025, ce qui fait suite à un recul de 19 % en 2024. Autant les sommes du secteur privé que celles du public étaient en hausse par rapport à l'année précédente (graphique 8). Contrairement à l'année 2024, la croissance de la dernière année a été supérieure à celle de la province (graphique 9). Les investissements des entreprises pourraient toutefois continuer d'être perturbés lors des prochains mois en raison de la forte incertitude découlant de la situation commerciale avec les États-Unis.

Graphique 8

Les investissements devraient avoir atteint 2,4 G\$ en 2025

Estrie – investissements

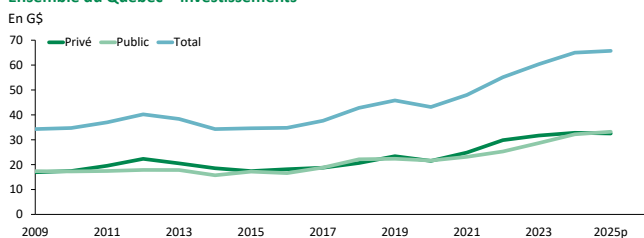


p : projections de l'Institut de la statistique du Québec
Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Graphique 9

Les investissements devraient avoir atteint 65,7 G\$ en 2025

Ensemble du Québec – investissements



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

- Parmi les investissements, les sommes injectées pour le réseau routier en Estrie atteindront 207 M\$ entre 2025 et 2027. Les travaux prévus sont notamment l'asphaltage de l'autoroute 10 entre Magog et Sherbrooke et celui de l'autoroute 55 entre Saint-François-Xavier-de-Brompton et Windsor, ainsi que la réfection du pont Jacques-Cartier à Sherbrooke, entre autres. Le projet immobilier Quartier Louka à Granby représente aussi un investissement de 165 M\$ et sa première phase devrait être complétée en 2027. À plus long terme, l'entreprise Flying Whales prévoit établir sa nouvelle usine à Cookshire-Eaton pour y construire ses ballons dirigeables et le début des travaux est prévu pour 2027. Le montant total que cela représente n'est pas encore connu, mais plus de 80 M\$ ont déjà été investis dans ce projet.

Tableau 6

Investissements en Estrie

En M\$ (sauf si indiqué)	2023	2024	2025p
Totaux	2 914	2 359	2 442
Variation annuelle (%)	9,0	-19,0	3,5
Publics	1 110,9	947	987
Variation annuelle (%)	22,9	-14,8	4,2
Privés	1 803	1 412	1 455
Variation annuelle (%)	1,9	-21,7	3,1
Secteurs¹			
Primaire	177,9	191,0	177,6
Secondaire	1 007,4	889,9	647,1
Tertiaire	134	162	132
Construction	190,0	179,6	154,6

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
207 M\$	Estrie	Ministère des Transports	Travaux routiers	2025	2027
165 M\$	Granby	Groupe Iridium et ADHOC Architectes	Quartier Louka	2025	2027

Desjardins, Études économiques