

# ÉTUDES RÉGIONALES

## Région administrative de l'Estrie Survol et prévisions économiques

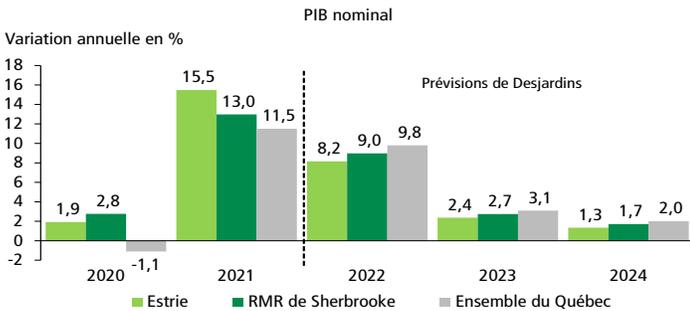
Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste

### FAITS SAILLANTS

- ▶ Après avoir connu une forte hausse de son PIB nominal en 2022, l'Estrie devrait subir une légère baisse de son activité économique en 2023 en raison d'un ralentissement généralisé dans la province. Cette période de croissance plus lente devrait s'accroître en 2024, soit une situation similaire à celle de l'ensemble du Québec (graphique 1).
- ▶ Plusieurs défis pèsent sur l'environnement économique de la région tels que la faiblesse du marché immobilier et l'inflation élevée qui viennent influencer sur la demande des consommateurs. Le marché de l'emploi semble perdre de son dynamisme dans la région, ce qui affectera éventuellement la confiance des ménages. Heureusement pour l'Estrie, la hausse persistante de la population et l'arrivée de nouveaux investissements soutiendront la croissance économique d'ici 2024.



**GRAPHIQUE 1**  
Ralentissement attendu de la croissance économique en 2023 et en 2024



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : 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**  
**Principaux indicateurs économiques : Estrie**

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	13 646	15 758	17 044	17 448	17 683
<i>Variation annuelle</i>	1,9	15,5	8,2	2,4	1,3
PIB nominal par habitant (\$)	27 830	31 567	33 580	33 842	33 936
<i>Variation annuelle</i>	0,4	13,4	6,4	0,8	0,3
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	31 909	33 342	35 343	36 014	36 266
<i>Variation annuelle</i>	7,8	4,5	6,0	1,9	0,7
Emplois (milliers)	158	161	162	167	168
<i>Variation annuelle</i>	-3,4	1,8	0,5	3,0	0,5
Taux de chômage	7,0	5,3	3,4	3,4	4,4
Mises en chantier (unités)	2 264	2 601	1 751	1 218	1 297
Ventes de maisons existantes (unités)	6 756	7 568	8 046	7 324	7 656
Prix de vente moyen (\$)	269 061	324 984	397 666	422 580	439 479
<i>Variation annuelle</i>	10,4	20,8	22,4	6,3	4,0
Taux d'inoccupation	1,3	0,9	0,9	0,9	0,8
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	1 460	2 169	2 566	2 852	nd
<i>Variation annuelle</i>	13,2	48,6	18,3	11,1	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	928,6	987,0	1 023,0	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	5,6	6,3	3,7	nd	nd
Population totale (nombre)	490 318	499 197	507 559	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	1,6	1,8	1,7	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier <sup>3</sup>	33,3	42,3	49,9	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible; <sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation;

<sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; <sup>3</sup> Réfère à la région touristique des Cantons-de-l'Est. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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**  
**Principaux indicateurs économiques : ensemble du Québec**

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2020	2021	2022	2023p	2024p
PIB nominal <sup>1</sup> (M\$)	421 295	469 744	515 779	531 768	542 404
<i>Variation annuelle</i>	-1,1	11,5	9,8	3,1	2,0
PIB nominal par habitant (\$)	49 112	54 593	59 329	60 611	61 356
<i>Variation annuelle</i>	-2,0	11,2	8,7	2,2	1,2
Revenu personnel disponible par habitant (\$)	32 569	34 180	36 675	37 629	38 758
<i>Variation annuelle</i>	7,1	4,9	7,3	2,6	3,0
Emplois (milliers)	4 097	4 273	4 403	4 510	4 529
<i>Variation annuelle</i>	-5,4	4,3	3,0	2,4	0,4
Taux de chômage	8,9	6,1	4,3	4,3	5,3
Mises en chantier (unités)	53 364	67 810	57 107	38 100	39 000
Ventes de maisons existantes (unités)	158 914	167 044	128 494	113 076	114 206
Prix de vente moyen (\$)	337 376	391 097	439 931	439 623	445 538
<i>Variation annuelle</i>	8,1	15,9	12,5	-0,1	1,3
Taux d'inoccupation	2,4	2,5	1,7	1,2	1,0
Investissements totaux <sup>2</sup> (M\$)	43 172	48 000	53 551	59 087	nd
<i>Variation annuelle</i>	-5,7	11,2	11,6	10,3	nd
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 018,2	1 043,9	1 106,8	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	6,7	2,5	6,0	nd	nd
Population totale (nombre)	8 578 300	8 604 495	8 693 503	nd	nd
<i>Variation annuelle</i>	0,9	0,3	1,0	nd	nd
Taux d'occupation hôtelier	32,4	41,3	57,1	nd	nd

p : prévisions; nd : non disponible; <sup>1</sup> Correspond au PIB calculé aux prix du marché, moins les prélèvements fiscaux applicables aux produits, plus les subventions à la consommation; <sup>2</sup> Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec. Les zones vertes correspondent à des prévisions.

Sources : 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

- Même si la région repose sur des secteurs économiques plus traditionnels, dont la fabrication, l'innovation occupe néanmoins une place importante en Estrie. Les deux premières zones d'innovation du Québec y sont déjà présentes, soit Technum Québec, à Bromont, et DistriQ, à Sherbrooke. Depuis leur arrivée en 2022, d'importants joueurs dans le domaine des technologies ont procédé à des annonces, comme IBM qui construira des puces électroniques dans son usine de Bromont et qui y installera son premier ordinateur quantique au Canada. La Ville de Granby a plutôt rejoint la troisième zone d'innovation de la filière batterie en accueillant l'usine de Solutions énergétiques Volta Canada qui produira des feuilles de cuivre dès 2024. Malgré ces avancées, l'Estrie fait face à certains défis.
- Le rythme de croissance de la population de l'Estrie a atteint un sommet durant la pandémie. Presque la totalité des nouveaux Estriens proviennent des autres régions du Québec. L'Estrie se place en troisième position pour la migration interrégionale et elle est la seule à connaître des gains pour tous les groupes d'âge. Cependant, les gains sont plus grands entre 55 et 64 ans (graphique 2), 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 décroît depuis 2019 en Estrie, alors qu'elle s'accroît au Québec, et ce, malgré une augmentation plus rapide de sa population totale. Cette dynamique vient accentuer le problème de pénurie de main-d'œuvre. En première moitié de 2023, les postes vacants en Estrie ont continué d'augmenter alors qu'ils étaient plutôt en diminution dans la majorité des régions de la province (graphique 3).
- Un autre défi auquel fait face l'Estrie est celui de la crise du logement, laquelle est particulièrement présente dans la région. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a atteint 0,9 % en 2022 et devrait continuer de diminuer lors des deux prochaines années. Cela a contribué à la hausse

**TABLEAU 3**  
Indicateurs économiques

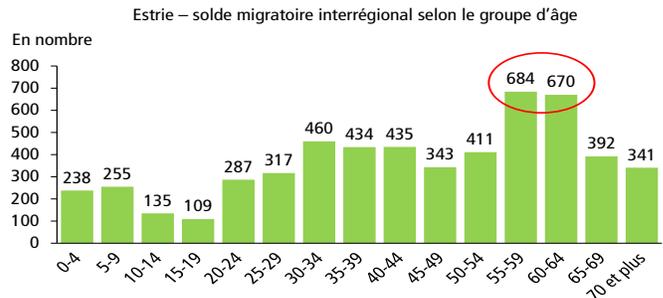
VARIATION EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	2022	2023p	2024p
PIB réel – États-Unis	1,9	2,4	1,5
Canada	3,4	1,1	0,1
Québec	2,6	0,3	0,0
Zone Euro	3,4	0,5	0,6
Chine	3,0	5,5	4,4
Monde	3,3	2,9	2,7
Dollar canadien (\$ US/\$ CAN)*	0,77	0,74	0,74
Pétrole WTI (\$ US/baril)*	95	77	82
Indice LME (niveau)*	4 251	3 813	3 820

WTI : West Texas Intermediate ; LME : London Metal Exchange ; p : prévisions de Desjardins en date d'octobre 2023, une mise à jour mensuelle est disponible dans nos *Prévisions économiques et financières* ;

\* Moyenne annuelle.

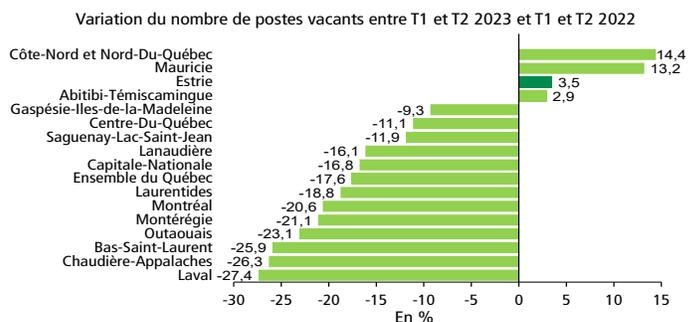
Sources : Datastream, Banque mondiale, Consensus Forecasts et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 2**  
Le bilan migratoire interrégional encore en hausse en 2022, mais concentré dans les groupes d'âge plus élevés



Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 3**  
Le nombre de postes vacants continue d'augmenter en Estrie, comparativement à ailleurs au Québec



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

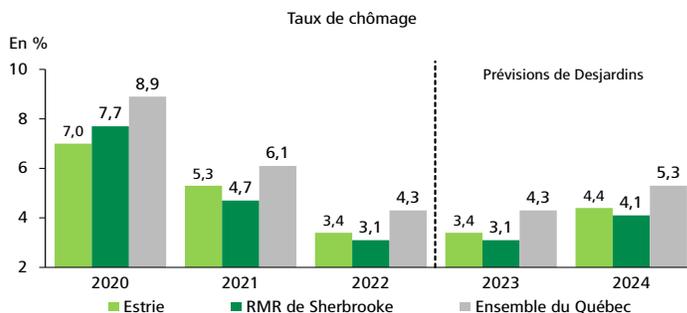
importante des loyers dans la région avec une augmentation moyenne de 13,2 % en 2022, ce qui est supérieur à la moyenne québécoise de 8,9 %. La demande pour des logements abordables ne fait donc que croître. La Ville de Sherbrooke a d'ailleurs créé une commission indépendante afin de cibler les enjeux à prioriser et de mettre en place des solutions. Avec les étudiants qui représentent plus de 25 % des locataires de la ville, la demande de logements abordables est d'autant plus importante. Des solutions telles que permettre l'ajout d'un logement additionnel à une habitation familiale ou, plus directement, l'ajout de fonds pour encourager la construction de logements sont présentement sur la table. La Ville de Magog s'est aussi dotée d'une politique où elle prévoit doubler le nombre de constructions résidentielles en vue de régler les enjeux de disponibilité et d'abordabilité des logements locatifs. La Ville de Granby présente, elle aussi, l'un des taux d'inoccupation de logements les plus bas au Québec et devra bientôt accueillir les travailleurs de l'usine Solutions énergétiques Volta Canada, ce qui devrait accentuer la pénurie de logements.

# Marché du travail

- L'emploi en Estrie a connu une légère progression de 0,5 % en 2022. Les secteurs d'activité ayant le plus contribué à l'expansion du marché du travail l'an dernier sont les services d'hébergement, la restauration, la construction ainsi que la fabrication. Une diminution du nombre de travailleurs semblait s'être amorcée au deuxième trimestre de 2023 en Estrie, mais les gains du troisième trimestre sont venus effacer ces pertes. Pour l'ensemble de l'année 2023, une croissance de l'emploi de près de 3 % est attendue. Le taux de chômage devrait néanmoins rester stable. En 2024, la création de nouveaux postes devrait ralentir et le taux de chômage augmentera plus significativement alors que le nombre de postes vacants s'amointrira (graphique 4).
- Une grande partie des emplois en Estrie provient du secteur des services. Malgré le ralentissement économique, les perspectives restent positives pour certaines industries, dont les soins de santé, l'assistance sociale et les services d'enseignement. En ce qui a trait à l'industrie touristique, l'organisme Tourisme Cantons-de-l'Est rapporte un bilan positif pour la saison estivale, malgré des conditions météorologiques désavantageuses. Le bilan de la saison hivernale avait lui aussi été favorable avec des niveaux d'achalandage se rapprochant des niveaux pré-pandémiques. Le taux d'occupation hôtelier est passé à 52,0 % entre janvier et août 2023, ce qui est supérieur au 49,2 % observé lors de la même période en 2022. Les emplois dans l'industrie d'hébergement et de restauration 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. Des projets totalisant une somme de plus de 15 M\$ verront le jour en Estrie, dont les nouveaux pavillons au Spa Eastman, le projet d'hébergement flottant Bora Boréal ou encore la mise en valeur du sommet du Mont-Mégantic.

- Du côté des biens, un gain est attendu dans l'industrie de la fabrication. D'abord, l'arrivée de Solutions énergétiques Volta Canada en 2024 permettra la création de 260 emplois. Ensuite, la forte croissance d'American Biltrite Canada permettra à l'entreprise manufacturière d'augmenter ses effectifs dès 2024. Dans le secteur de la construction, la Commission de la construction du Québec estime que le nombre d'heures travaillées restera stable en 2023, après une hausse de 12 % en 2022. La voie ferroviaire de contournement à Lac-Mégantic devrait soutenir l'emploi dans le secteur du génie civil et voirie, alors que l'agrandissement de l'usine de Produits Kruger à Sherbrooke stimulera la demande de main-d'œuvre du côté de la construction industrielle. Le vieillissement des travailleurs fera en sorte que la demande de main-d'œuvre devrait rester élevée dans l'industrie au cours des prochaines années en Estrie.

**GRAPHIQUE 4**  
Les taux de chômage augmenteront en 2023 et en 2024



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

**TABLEAU 4**  
Marché du travail

EN % (SAUF SI INDIQUÉ)	EMPLOI (MILLIERS)			TAUX DE CHÔMAGE			TAUX D'ACTIVITÉ		TAUX D'EMPLOI	
	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	Qc	Estrie	Qc
2020	158,3	107,3	4 097	7,0	7,7	8,9	61,6	63,8	38,1	56,7
2021	161,2	111,0	4 273	5,3	4,7	6,1	61,1	64,1	38,0	58,9
2022	162,0	110,4	4 403	3,4	3,1	4,3	59,6	64,3	37,5	60,0
2023p	166,9	111,8	4 510	3,4	3,1	4,3	59,3	65,1	38,0	60,8
2024p	167,7	112,0	4 529	4,4	4,1	5,3	59,2	65,5	37,7	60,6

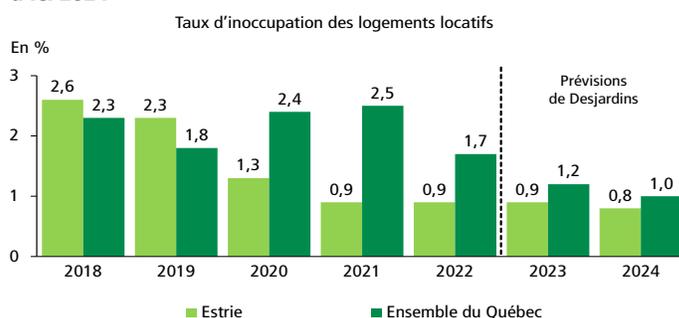
Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Sherbrooke; p : prévisions de Desjardins  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

# Marché de l'habitation

- Une baisse de 32,7 % des mises en chantier a été observée en 2022 en Estrie, soit le recul le plus prononcé au Québec. Tous les segments du marché étaient en décroissance en 2022, à l'exception des copropriétés (graphique 5). En première moitié de 2023, la construction résidentielle a chuté de près de la moitié comparativement au même moment en 2022. Ces difficultés devraient se poursuivre pour l'ensemble de l'année alors que l'effet des hausses de taux d'intérêt se fera encore sentir. La crise du logement perdure en Estrie et la construction de logements locatifs neufs continue de s'abaisser, ce qui diminue le taux d'occupation de ce type d'habitation. Avec un taux sous 1 % depuis deux ans, aucune remontée n'est attendue d'ici 2024 (graphique 6).
- Contrairement au reste de la province, les transactions sur le marché de la revente ont grimpé dans la région en 2022. Le nombre de reventes de propriétés a crû de 6,3 % en Estrie durant l'année, comparativement à une baisse de 23,1 % pour l'ensemble du Québec. Cependant, c'est plutôt une décroissance de près de 30 % qui a été observée lors des deux premiers trimestres de 2023. Cette tendance baissière devrait se poursuivre sur l'ensemble de 2023. Le prix de vente

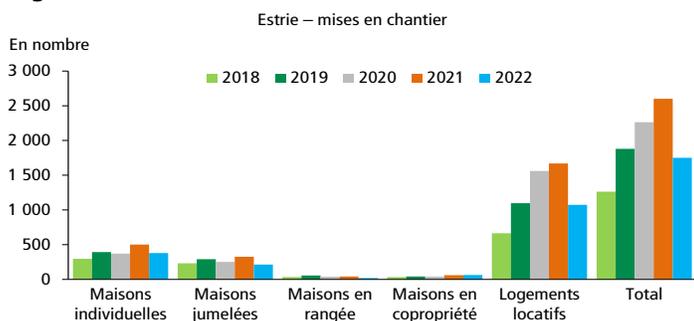
moyen a encore augmenté d'environ 8 % en première moitié de 2023 et devrait rester plutôt stable d'ici la fin de l'année. Rappelons que l'Estrie a connu l'une des plus fortes hausses des prix des propriétés existantes en 2022 avec un gain de plus de 22 % (graphique 7).

**GRAPHIQUE 6**  
Le taux d'occupation des logements locatifs restera faible d'ici 2024



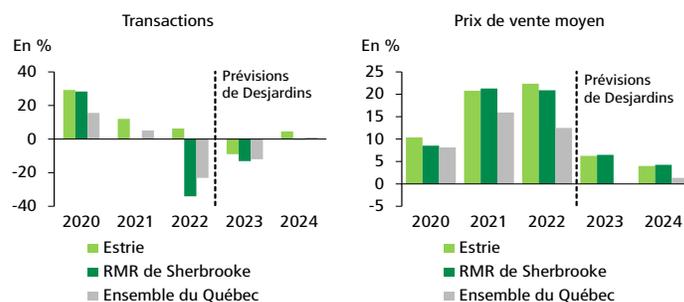
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 5**  
La construction résidentielle a chuté dans la majorité des segments de marché en 2022



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

**GRAPHIQUE 7**  
La revente de propriétés existantes sera encore en ralentissement en 2023



RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

**TABLEAU 5**  
Marché de l'habitation

	MISES EN CHANTIER (NOMBRE)			TAUX D'INOCCUPATION (%)			TRANSACTIONS (NOMBRE)			PRIX DE VENTE MOYEN (\$)		
	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc	Estrie	RMR	Qc
2020	2 264	2 264	53 364	1,3	1,3	2,4	6 756	4 394	158 914	269 061	274 046	337 376
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
2023p	1 218	1 218	38 100	0,9	0,9	1,2	7 324	2 517	113 076	422 580	426 485	439 623
2024p	1 297	1 297	39 000	0,8	0,8	1,0	7 656	2 509	114 206	439 479	443 580	445 538

Qc : ensemble du Québec; RMR : région métropolitaine de recensement de Sherbrooke; p : prévisions de Desjardins

Sources : 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 intentions d'investissement de la région auraient grimpé de 11,1 % en 2023, comparativement à une hausse de 18,3 % en 2022. La progression des investissements est supérieure à la moyenne provinciale pour ces deux années (graphiques 8 et 9). En 2023, la croissance provient surtout du secteur public, même s'il ne représente que le tiers des sommes totales. Les investissements devraient continuer de croître dans les prochaines années grâce à de nombreux projets, et ce, malgré le ralentissement économique.
- L'arrivée de Solutions énergétiques Volta Canada à Granby a récemment été annoncée. La construction d'une usine de feuilles de cuivre pour 750 M\$ s'ajoute aux différentes annonces en lien avec la filière batterie au Québec. La présence de plusieurs chantiers routiers en Estrie a été annoncée par le ministère des Transports du Québec. Ceux-ci totaliseront un montant de près de 316 M\$ entre 2023 et 2025. Le nouveau pavillon de l'Hôpital Fleurimont nécessitera aussi un investissement total de 344 M\$ entre le début de la construction en 2018 jusqu'à la mise en service en 2024. Annoncé en 2018, le projet de voie de contournement du chemin de fer du Canadien Pacifique reste toujours à confirmer à Lac-Mégantic.

**TABLEAU 6**  
Investissements dans la région de l'Estrie

EN M\$ (SAUF SI INDIQUÉ)	2021	2022	2023p
<b>Totaux</b>	<b>2 169,2</b>	<b>2 566,4</b>	<b>2 852,0</b>
Variation annuelle (%)	48,6	18,3	11,1
Publics	785,1	827,9	955,4
Variation annuelle (%)	32,3	5,5	15,4
Privés	1 384,1	1 738,5	1 896,6
Variation annuelle (%)	59,8	25,6	9,1
<b>Secteurs<sup>1</sup></b>			
Primaire	156,5	177,9	nd
Secondaire	853,4	1 007,4	nd
Tertiaire	1 376,6	1 476,7	nd
Construction	179,8	190,0	nd

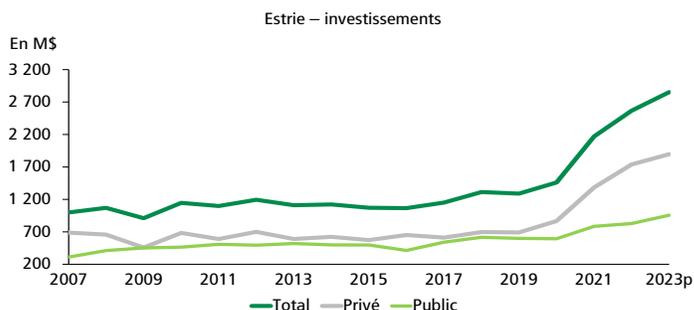
p : prévisions de l'Institut de la statistique du Québec; nd : non disponible; <sup>1</sup> Répartition approximative à partir d'une compilation faite par Desjardins, Études économiques.  
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

**TABLEAU 7**  
Liste des investissements importants

VALEUR EN M\$	SITE	PROPRIÉTAIRE	TYPE DE CONSTRUCTION	DATE DE	
				Début	Fin
750,0	Granby	Solutions énergétiques Volta Canada	Usine de feuilles de cuivre	2024	2026
316,0	Estrie	Ministère des Transports	Travaux routiers	2023	2025

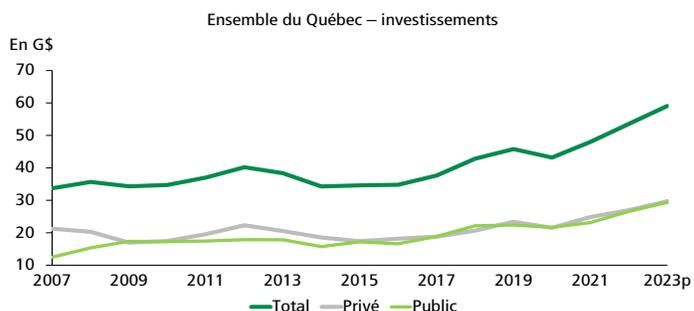
Sources : Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 8**  
Les investissements devraient atteindre 2,9 G\$ en 2023



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

**GRAPHIQUE 9**  
Au Québec, les investissements devraient avoir atteint 59,1 G\$ en 2023



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