

SENATE



SÉNAT

CANADA

First Session  
Forty-second Parliament, 2015-16

---

*Proceedings of the Standing  
Senate Committee on*

## AGRICULTURE AND FORESTRY

*Chair:*  
The Honourable GHISLAIN MALTAIS

---

Tuesday, November 15, 2016  
Thursday, November 17, 2016

---

Issue No. 18

*Fourth and fifth meetings:*  
Study on the acquisition of farmland  
in Canada and its potential impact on  
the farming sector

---

WITNESSES:  
(See back cover)

Première session de la  
quarante-deuxième législature, 2015-2016

---

*Délibérations du Comité  
sénatorial permanent de l'*

## AGRICULTURE ET DES FORÊTS

*Président :*  
L'honorable GHISLAIN MALTAIS

---

Le mardi 15 novembre 2016  
Le jeudi 17 novembre 2016

---

Fascicule n° 18

*Quatrième et cinquième réunions :*  
Étude sur l'acquisition des terres agricoles  
au Canada et ses retombées potentielles  
sur le secteur agricole

---

TÉMOINS :  
(Voir à l'endos)

STANDING SENATE COMMITTEE ON  
AGRICULTURE AND FORESTRY

The Honourable Ghislain Maltais, *Chair*

The Honourable Terry M. Mercer, *Deputy Chair*

and

The Honourable Senators:

Beyak	Ogilvie
* Carignan, P.C. (or Martin)	Oh
Dagenais	Plett
Gagné	Pratte
* Harder, P.C. (or Bellemare)	Tardif
Merchant	Unger

\*Ex officio members

(Quorum 4)

*Change in membership of the committee:*

Pursuant to rule 12-5, membership of the committee was amended as follows:

The Honourable Senator Beyak replaced the Honourable Senator Raine (*October 27, 2016*).

COMITÉ SÉNATORIAL PERMANENT DE  
L'AGRICULTURE ET DES FORÊTS

*Président* : L'honorable Ghislain Maltais

*Vice-président* : L'honorable Terry M. Mercer

et

Les honorables sénateurs :

Beyak	Ogilvie
* Carignan, C.P. (ou Martin)	Oh
Dagenais	Plett
Gagné	Pratte
* Harder, C.P. (ou Bellemare)	Tardif
Merchant	Unger

\* Membres d'office

(Quorum 4)

*Modification de la composition du comité :*

Conformément à l'article 12-5 du Règlement, la liste des membres du comité est modifiée, ainsi qu'il suit :

L'honorable sénatrice Beyak a remplacé l'honorable sénatrice Raine (*le 27 octobre 2016*).

**MINUTES OF PROCEEDINGS**

OTTAWA, Tuesday, November 15, 2016  
(34)

[*English*]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 6 p.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Ghislain Maltais, presiding.

*Members of the committee present:* The Honourable Senators Beyak, Dagenais, Maltais, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Pratte and Tardif (9).

*Other senator present:* The Honourable Senator Duffy (1).

*In attendance:* Aïcha Coulibaly and Khamla Heminthavong, Analysts, Parliamentary Information and Research Services, Library of Parliament.

*Also present:* The official reporters of the Senate.

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on October 5, 2016, the committee continued its study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector. (*For complete text of the order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 17.*)

**WITNESSES:**

*Nova Scotia Federation of Agriculture:*

Chris van den Heuvel, President.

*Newfoundland and Labrador Federation of Agriculture:*

Mervin Wiseman, Board Member.

*Prince Edward Island Federation of Agriculture:*

Mary Robinson, President.

*Agricultural Alliance of New Brunswick:*

Andrew Lovell, Director, Board of Directors.

The chair made a statement.

Mr. van den Heuvel, Mr. Wiseman, Ms. Robinson and Mr. Lovell made statements and answered questions.

At 7:28 p.m., the committee adjourned to the call of the chair.

**ATTEST:**

*Le greffier intérimaire du comité,*

Mark Palmer

*Acting Clerk of the Committee*

**PROCÈS-VERBAUX**

OTTAWA, le mardi 15 novembre 2016  
(34)

[*Traduction*]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 18 heures, dans la pièce 2 de l'édifice Victoria, sous la présidence de l'honorable Ghislain Maltais (*président*).

*Membres du comité présents :* Les honorables sénateurs Beyak, Dagenais, Maltais, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Pratte et Tardif (9).

*Autre sénateur présent :* L'honorable sénateur Duffy (1).

*Également présentes :* Aïcha Coulibaly et Khamla Heminthavong, analystes, Service d'information et de recherche parlementaires, Bibliothèque du Parlement.

*Aussi présents :* Les sténographes officiels du Sénat.

Conformément à l'ordre de renvoi adopté par le Sénat le 5 octobre 2016, le comité poursuit son étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole. (*Le texte intégral de l'ordre de renvoi figure au fascicule n° 17 des délibérations du comité.*)

**TÉMOINS :**

*Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse :*

Chris van den Heuvel, président.

*Fédération de l'agriculture de Terre-Neuve-et-Labrador :*

Mervin Wiseman, membre du conseil d'administration.

*Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard :*

Mary Robinson, présidente.

*Alliance agricole du Nouveau-Brunswick :*

Andrew Lovell, directeur, conseil d'administration.

Le président prend la parole.

MM. van den Heuvel, Wiseman et Lovell ainsi que Mme Robinson font chacun une déclaration, puis répondent aux questions.

À 19 h 28, le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

**ATTESTÉ :**

OTTAWA, Thursday, November 17, 2016  
(35)

[English]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8 a.m., in room 2, Victoria Building, the deputy chair, the Honourable Terry M. Mercer, presiding.

*Members of the committee present:* The Honourable Senators Beyak, Dagenais, Gagné, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Plett, Pratte and Tardif (10).

*In attendance:* Aïcha Coulibaly, Analyst, Parliamentary Information and Research Services, Library of Parliament.

*Also present:* The official reporters of the Senate.

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on October 5, 2016, the committee continued its study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector. (*For complete text of the order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 17.*)

**WITNESSES:**

*Farm Credit Canada:*

Michael Hoffort, President and Chief Executive Officer;  
Corinna Mitchell-Beaudin, Executive Vice-President and Chief Risk Officer;  
Jean-Philippe Gervais, Vice President and Chief Agricultural Economist.

*Union des producteurs agricoles du Québec:*

Charles-Félix Ross, Executive Director.

The chair made a statement.

Mr. Hoffort made a statement and, together with Ms. Mitchell-Beaudin and Mr. Gervais, answered questions.

At 8:50 a.m., the committee suspended.

At 9:15 a.m., the committee resumed.

Mr. Ross made a statement and answered questions.

At 9:40 a.m., the committee adjourned to the call of the chair.

**ATTEST:**

OTTAWA, le jeudi 17 novembre 2016  
(35)

[Traduction]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 heures, dans la pièce 2 de l'édifice Victoria, sous la présidence de l'honorable Terry M. Mercer (*vice-président*).

*Membres du comité présents :* Les honorables sénateurs Beyak, Dagenais, Gagné, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Plett, Pratte et Tardif (10).

*Également présente :* Aïcha Coulibaly, analyste, Service d'information et de recherche parlementaires, Bibliothèque du Parlement.

*Aussi présents :* Les sténographes officiels du Sénat.

Conformément à l'ordre de renvoi adopté par le Sénat le 5 octobre 2016, le comité poursuit son étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole. (*Le texte intégral de l'ordre de renvoi figure au fascicule n° 17 des délibérations du comité.*)

**TÉMOINS :**

*Financement agricole Canada :*

Michael Hoffort, président-directeur général;  
Corinna Mitchell-Beaudin, vice-présidente exécutive et chef de la gestion du risque;  
Jean-Philippe Gervais, vice-président et économiste agricole en chef.

*Union des producteurs agricoles du Québec :*

Charles-Félix Ross, directeur général.

Le président prend la parole.

M. Hoffort fait une déclaration puis, avec Mme Mitchell-Beaudin et M. Gervais, répond aux questions.

À 8 h 50, la séance est suspendue.

À 9 h 15, la séance reprend.

M. Ross fait une déclaration, puis répond aux questions.

À 9 h 40, le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

**ATTESTÉ :**

*Le greffier du comité,*

Kevin Pittman

*Clerk of the Committee*

**EVIDENCE**

OTTAWA, Tuesday, November 15, 2016

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 5 p.m. to study the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector.

**Senator Ghislain Maltais** (*Chair*) in the chair.

[*English*]

**The Chair:** Welcome to this meeting of the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry. My name is Senator Maltais, chair of this committee. I'm from Quebec.

Before beginning, I would ask the senators to introduce themselves, starting with the co-chair of this committee.

**Senator Mercer:** Senator Terry Mercer, deputy chair of the committee. I'm from Nova Scotia.

**Senator Tardif:** Good evening. I'm Claudette Tardif, senator from Alberta.

**Senator Ogilvie:** Senator Kelvin Ogilvie, Nova Scotia.

**Senator Merchant:** Good evening. I'm Senator Pana Merchant from Saskatchewan.

**The Chair:** Today the committee is continuing its study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector.

[*Translation*]

Today we are pleased to have with us Mr. Chris van den Heuvel, President of the Nova Scotia Federation of Agriculture; Mr. Mervin Wiseman of the Newfoundland and Labrador Federation of Agriculture; Ms. Mary Robinson, President of the Prince Edward Island Federation of Agriculture, and Mr. Andrew Lovell from the Agricultural Alliance of New Brunswick. Welcome to all of you.

If you have comments to make before the question period, please don't hesitate to make them. I wanted to remind you that the longer your presentation, the less time senators will have to ask you questions. Consequently I invite you to be concise and precise. The senators look forward to asking you questions. We are very pleased to welcome various federations of agriculture. Who would like to begin? Mr. van den Heuvel?

[*English*]

**Chris van den Heuvel, President, Nova Scotia Federation of Agriculture:** Thank you very much for the invitation to speak to you here today about agricultural land values in Nova Scotia. As mentioned, my name is Chris van den Heuvel, and I am

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mardi 15 novembre 2016

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui à 17 heures afin de poursuivre son étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole.

**Le sénateur Ghislain Maltais** (*président*) occupe le fauteuil.

[*Traduction*]

**Le président :** Je vous souhaite la bienvenue à cette réunion du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts. Je suis le sénateur Maltais, président du comité. Je suis du Québec.

Avant de commencer, je voudrais demander aux sénateurs de se présenter eux-mêmes, en commençant par le vice-président du comité.

**Le sénateur Mercer :** Je suis le sénateur Terry Mercer, vice-président du comité. Je suis de la Nouvelle-Écosse.

**La sénatrice Tardif :** Bonsoir. Je suis Claudette Tardif, sénatrice de l'Alberta.

**Le sénateur Ogilvie :** Je suis le sénateur Kelvin Ogilvie, de la Nouvelle-Écosse.

**La sénatrice Merchant :** Bonsoir. Je suis la sénatrice Pana Merchant, de la Saskatchewan.

**Le président :** Le comité poursuit aujourd'hui son étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole.

[*Français*]

Aujourd'hui, nous avons le plaisir de recevoir M. Chris van den Heuvel, président de la Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse, M. Mervin Wiseman, de la Fédération de l'agriculture de Terre-Neuve-et-Labrador, Mme Mary Robinson, présidente de la Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard et M. Andrew Lovell, de l'Alliance agricole du Nouveau-Brunswick. Je vous souhaite tous la bienvenue.

Si vous avez des commentaires à faire avant le début de la période de questions, n'hésitez pas à nous en faire part. Je tiens à vous rappeler que plus votre exposé sera long, moins il restera du temps aux sénateurs pour poser des questions. Je vous invite donc à être concis et précis. Les sénateurs ont hâte de vous poser des questions. Nous sommes très heureux d'accueillir diverses fédérations d'agriculteurs. Qui aimerait commencer? Monsieur van den Heuvel?

[*Traduction*]

**Chris van den Heuvel, président, Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse :** Je vous remercie de m'avoir invité à m'adresser au comité aujourd'hui pour parler de la valeur des terres agricoles en Nouvelle-Écosse. Comme on l'a déjà mentionné, je m'appelle

the President of the Nova Scotia Federation of Agriculture. I'm a dairy farmer on the sunset side of Cape Breton Island.

Increasing farm values are definitely an issue that Nova Scotia farmers are facing. To start off with, to provide a bit of background on agriculture in Nova Scotia, our province generates \$581 million in farm gate receipts on approximately a million acres of farmland.

In the 2006 Census, Nova Scotia is the only Atlantic province that has experienced an increase in the number of farms and the only province in Canada that has experienced an increase in the amount of land being farmed. Additionally, farm registration numbers show that there has been a positive shift in the number of farmers from the lower income brackets to the higher revenue brackets. Both of these statistics indicate growth in our industry, which also leads to an increase in demand for resources such as land.

The invitation to appear here as a witness highlighted three areas to focus on. One of those areas was the reason for an increase in farmland values. I can only speak for Nova Scotia. However, in my opinion, I would say the reason is simple: supply and demand, and location. Some of the best agricultural land in Nova Scotia lies within an hour of urban Halifax and other areas that are putting urban development pressures on agricultural land. Being in a prime development location, land values are, of course, going to increase.

As I mentioned earlier, our industry is growing, indicating there is internal industry demand for land. The *2015 Farmland Values Report* by Farm Credit Canada indicated the competition for agricultural land is high and parcels do not stay on the market for very long. The report also mentioned that the western region of the province has significant upward pressure. This region is both relatively close to the city but also very active in agriculture and has 18 per cent of Nova Scotia's agricultural land base.

As farmers, we face challenges with regards to acquiring land. Purchasing land at high values takes up capital that could be used on equipment upgrades and infrastructure to value add. Active farmland in 2006 was about a third of the area in use back in 1901. Bringing farmland back into production is definitely possible. However, there is a cost associated with this, especially resources, money and time.

Chris van den Heuvel. Je suis président de la Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse. J'exploite moi-même une ferme laitière du côté ouest de l'île du Cap-Breton.

L'augmentation de la valeur des exploitations agricoles constitue certainement un problème pour les exploitants de la Nouvelle-Écosse. Je vais peut-être commencer par vous présenter quelques renseignements généraux sur l'agriculture dans la province. La Nouvelle-Écosse génère des recettes à la ferme de 581 millions de dollars pour une superficie approximative d'un million d'acres de terres agricoles.

D'après le recensement de 2006, la Nouvelle-Écosse est la seule province de l'Atlantique qui ait connu une hausse du nombre d'exploitations et la seule province du Canada dont les terres agricoles exploitées ont augmenté. De plus, les chiffres tirés des registres des fermes révèlent un déplacement positif des exploitations agricoles des tranches de revenu inférieures vers les tranches de revenu supérieures. Ces deux faits montrent que notre industrie est en croissance, ce qui entraîne une hausse de la demande de ressources telles que les terres agricoles.

L'invitation à comparaître que j'ai reçue mentionnait trois domaines sur lesquels je devais insister. Il y avait d'abord la raison pour laquelle la valeur des terres agricoles augmente. Je ne peux parler que de la Nouvelle-Écosse. Toutefois, à mon avis, la raison est simple : l'offre et la demande ainsi que l'emplacement. Quelques-unes des meilleures terres agricoles de la Nouvelle-Écosse se trouvent dans un rayon d'une heure de route de Halifax et d'autres zones urbaines dont le développement exerce des pressions sur les terres agricoles. Si ces terres se trouvent à des endroits recherchés par les promoteurs immobiliers, leur prix va évidemment augmenter.

Comme je l'ai déjà mentionné, notre industrie est en croissance, ce qui indique qu'il y a une demande interne de terres. D'après le rapport 2015 *Valeur des terres agricoles* de Financement agricole Canada, la concurrence pour l'acquisition de terres agricoles est intense, et les parcelles à vendre ne restent pas annoncées pendant très longtemps. Le rapport mentionne aussi que la région ouest de la province connaît des pressions sensibles à la hausse. Cette région est relativement proche de la ville et a une intense activité agricole. On y trouve 18 p. 100 du territoire agricole de la Nouvelle-Écosse.

Comme exploitants agricoles, nous avons des difficultés à affronter dans le domaine de l'acquisition de terres. L'achat de terres à un prix élevé immobilise du capital qui aurait pu servir à une mise à niveau de l'équipement ou à l'établissement d'infrastructures pouvant créer de la valeur ajoutée. Les terres agricoles activement exploitées en 2006 n'avaient qu'environ un tiers de la superficie exploitée en 1901. Il est certainement possible de recommencer à exploiter ces terres, mais cela peut être coûteux en ressources, en argent et en temps.

Losing agricultural land is also a concern. Development opportunities are often tempting for municipalities to consider, but when development encroaches on agricultural land, it threatens a resource loss that we are never able to recover.

The NSFA has had a policy on agricultural land for quite a few years now. The policy identifies recommendations on how to increase the amount of agricultural land in Nova Scotia. A good way is through the establishment of a provincial agricultural land bank.

While land banking is not a new concept, in the 1970s, under the Agricultural and Rural Development Act, Nova Scotia had a land bank program that was administered by the Nova Scotia Farm Loan Board. The Nova Scotia Farm Loan Board would purchase agricultural land that was at risk of being developed for non-agricultural use at fair market value and lease that land to farmers at an affordable cost. Unfortunately, this program no longer exists.

Under the Community Easements Act in Nova Scotia, an organization can become designated and hold easements on land. These easements remove the development rights on land and state that the land is only to be used for a specific purpose. Agriculture can be one of those purposes.

If a program like the land bank program under the Agricultural and Rural Development Act was brought back, an easement could be put on land to ensure that it stays in agricultural production.

In Nova Scotia, the Annapolis Valley Farmland Trust Society can hold these land easements, or conservation easements, as they are commonly known. They are a charitable organization that holds easements on agricultural land but educates and raises awareness of the importance of protecting farmland and supporting the farming community working the land.

In their efforts in protecting land, the Annapolis Valley Farmland Trust Society has learned that there are significant costs to placing easements on land, including surveying, migration, legal; and, varying by parcel, these costs can be upwards of \$20,000. Currently, the parcels under easement have been voluntarily placed, meaning that the landowner was not compensated for removing the development rights of their land.

We see a new land bank program as a key part of the solution to both maintain agricultural land for future generations and ensure agricultural land is affordable for farmers today. Removing development rights through a land bank program would allow new entrants to use scarce capital elsewhere, but to make it successful, we need a funding program that will cover these costs of placing easements on the land.

La perte de terres agricoles constitue aussi une préoccupation. Les possibilités de lotissement sont souvent tentantes pour les municipalités, mais lorsque l'urbanisation empiète sur les terres agricoles, elle peut entraîner la perte de ressources que nous ne pourrions jamais retrouver.

La Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse a depuis quelques années une politique concernant les terres agricoles. Elle comprend des recommandations sur la façon d'augmenter la superficie cultivée dans la province. L'un des bons moyens consiste à établir une banque provinciale de terres.

La constitution de réserves foncières n'est pas un nouveau concept. Dans les années 1970, la Nouvelle-Écosse avait un programme établi en vertu de la Loi sur l'aménagement rural et le développement agricole, qui était administré par le Nova Scotia Farm Loan Board. Cet office achetait, aux prix du marché, les terres agricoles qui risquaient d'être utilisées à des fins non agricoles et les louait à bail à des agriculteurs à un prix abordable. Malheureusement, ce programme n'existe plus.

En vertu du Community Easements Act de la Nouvelle-Écosse, un organisme désigné peut détenir, à l'égard de terres, des servitudes qui interdisent leur mise en valeur et les réservent à une fin particulière, comme l'agriculture.

S'il était possible de mettre en œuvre un programme semblable à celui de la banque de terres établie en vertu de la Loi sur l'aménagement rural et le développement agricole, on pourrait recourir à des servitudes pour assurer le maintien de l'utilisation agricole des terres.

En Nouvelle-Écosse, l'Annapolis Valley Farmland Trust Society peut détenir ces servitudes de conservation, comme on les appelle communément. Il s'agit d'une organisation caritative qui détient des servitudes sur des terres agricoles, mais qui s'occupe d'éducation et de sensibilisation à l'importance de la protection des terres agricoles et de la communauté des exploitants qui travaillent la terre.

Dans ses efforts de protection, l'Annapolis Valley Farmland Trust Society a pu constater que les servitudes sont coûteuses, compte tenu des frais d'arpentage et de migration et des frais juridiques. Selon les parcelles, ces frais peuvent dépasser 20 000 \$. À l'heure actuelle, les servitudes existantes sont volontaires, ce qui signifie que le propriétaire n'a pas été indemnisé pour la perte du droit de mise en valeur de sa terre.

Nous croyons qu'une nouvelle banque de terres constituerait un élément essentiel de la solution destinée à la fois à conserver les terres agricoles pour les générations futures et à maintenir leur prix à un niveau abordable pour les agriculteurs d'aujourd'hui. La suppression du droit de mise en valeur dans le cadre d'un programme de banque de terres permettrait aux nouveaux exploitants d'utiliser le peu de capital dont ils disposent à d'autres fins. Toutefois, pour assurer le succès du programme, il faudrait prévoir un financement suffisant pour couvrir le coût de la mise en place des servitudes.

The other two prongs of our land use policy are zero taxation on farmland and the use of Crown land for agricultural purposes. Land that is government-owned is owned by the people, and all people, including agricultural operations, should have equal access to the use of that land.

Timing is optimal. With negotiations under way for the next policy framework, we have a great opportunity to bring such programs in place. Additionally, we need to increase the amount of land protected. A program to compensate farmers by paying them the difference between the fair market value of their land and the farm market value for which they could presumably sell the land with the easement in place is also necessary.

All in all, preserving agricultural land in Canada must be a national interest. I would like to echo the recommendations that resulted from a study on agricultural land across Canada conducted by Dr. David J. Connell. AAFC should make a clear, direct statement of policy to protect Canada's farmland. Also, Privy Council should build provincial collaborations around the federal statement of interest to protect farmland. Finally, AAFC should establish a national land use monitoring program to track the changed uses and loss of agricultural lands.

Once again, thank you for the invitation to speak here today.

**The Chair:** Thank you very much, Mr. van den Heuvel. Before we continue, I ask the new senators to introduce themselves.

[Translation]

**Senator Dagenais:** Good evening, my name is Jean-Guy Dagenais; I am a senator for Quebec, from Montreal.

[English]

**Senator Oh:** Victor Oh, Ontario.

**Senator Duffy:** Mike Duffy, Prince Edward Island.

[Translation]

**Senator Pratte:** Good evening, my name is André Pratte, senator from Quebec.

[English]

**The Chair:** Thank you very much. We will go now to Newfoundland and Labrador, Mr. Wiseman.

**Mervin Wiseman, Board Member, Newfoundland and Labrador Federation of Agriculture:** Thank you. I'm actually a silver fox farmer. I operate one of the largest silver fox farms in the world, located in North Harbour, Placentia Bay, in Newfoundland and Labrador.

Les deux autres volets de notre politique d'utilisation des terres sont la suppression des impôts fonciers sur les terres agricoles et l'utilisation des terres publiques à des fins agricoles. Les terres domaniales appartiennent à tout le monde. Par conséquent, chacun, y compris les exploitations agricoles, devrait avoir un accès égal à leur utilisation.

Le moment serait parfaitement choisi. Comme des négociations sont en cours en vue de l'élaboration du prochain cadre stratégique, nous avons une excellente occasion de mettre en place de tels programmes. De plus, nous devons augmenter la superficie des terres protégées. Un programme destiné à indemniser les agriculteurs en leur payant la différence entre la valeur marchande de leur terre et le prix qu'ils pourraient en obtenir une fois les servitudes mises en place serait également nécessaire.

En somme, la conservation des terres agricoles du Canada doit être un objectif d'intérêt national. Je voudrais m'associer aux recommandations qui ont découlé d'une étude sur les terres agricoles du Canada menée par M. David J. Connell. Agriculture et Agroalimentaire Canada devrait publier une déclaration claire et directe destinée à protéger les terres agricoles du Canada. De plus, le Conseil privé devrait établir des collaborations provinciales axées sur la déclaration fédérale de protection des terres agricoles. Enfin, Agriculture et Agroalimentaire Canada devrait établir un programme national de surveillance de l'utilisation des terres afin de suivre l'évolution des différentes utilisations et de la perte des terres agricoles.

Je vous remercie encore une fois de votre invitation.

**Le président :** Merci beaucoup, monsieur van den Heuvel. Avant de poursuivre, je vais demander aux nouveaux sénateurs de se présenter.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Bonjour, je m'appelle Jean-Guy Dagenais, je suis de Montréal et sénateur du Québec.

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Victor Oh, Ontario.

**Le sénateur Duffy :** Mike Duffy, Île-du-Prince-Édouard.

[Français]

**Le sénateur Pratte :** Bonjour, je m'appelle André Pratte, sénateur du Québec.

[Traduction]

**Le président :** Merci beaucoup. Nous allons maintenant entendre M. Wiseman, de Terre-Neuve et Labrador.

**Mervin Wiseman, membre du conseil d'administration, Fédération de l'agriculture de Terre-Neuve-et-Labrador :** Je vous remercie. Je suis en fait éleveur de renard argenté. J'exploite l'un des plus grands élevages de renard argenté du monde à North Harbour, dans la baie Placentia à Terre-Neuve et Labrador.



Thank you, Mr. Chairman and committee members, for accepting me as a witness to present Newfoundland and Labrador Federation of Agriculture's perspective on farmland acquisition and values within the scope of the broader Canadian situation.

After researching the topic and having learned about the experiences of other provinces through presentations to this committee and other forums, it is clear Newfoundland and Labrador is part of the common thread on farmland that extends throughout the country. Farmland is indeed a precious commodity in Newfoundland and Labrador, and like in other parts of Canada it is under extreme pressure from many interest groups, which include a wide range of industrial competitors, such as forestry, mining, oil and gas; urban growth and encroachment; recreational encroachment with a playground mentality; land speculators and brokers; and municipal expansion needs.

From an agricultural standpoint, the situation is compounded by the amount of arable land throughout the province. It is estimated that only about 2 per cent of the entire land mass in Newfoundland and Labrador is suitable for agriculture. The serious reality in the face of this situation is that the full thrust of agriculture in Newfoundland and Labrador is being farmed on less than 50 per cent of the valuable farmland existing within the province. The remainder of suitable farmland has been lost to other types of commercial use and/or held by intergenerational transfers who have lost interest in farming for a living.

Provincial government policy, followed by strategies and investment, has provided some measure of mitigation against the loss of valuable farmland. The Provincial Lands Act of 1978 changed agricultural land ownership from grants to long-term leases. Agriculture development areas were established, which made it difficult and sometimes impossible for those with granted farmland to develop the land for any purpose other than agriculture. Additionally, a government-funded buyback program was instituted whereby farmlands that were not in use were purchased by government and made available to be leased to farmers.

A little bit on land value: Consistent with the dynamic in other provinces, land values have increased significantly in Newfoundland and Labrador over the last decade, but it has been primarily restricted to areas with active residential expansion and commercial activity. The greater St. John's and Avalon area and the West Coast, Corner Brook and Humber Valley area have been critical. Furthermore, land values have had an impact on the situations where granted land has been at play. High values against this backdrop have made it too expensive for many farmers to purchase and have largely resulted in the loss of good farmland to commercial interest.

Merci, monsieur le président et membres du comité, d'avoir accepté de m'accueillir comme témoin pour présenter le point de vue de la Fédération de l'agriculture de Terre-Neuve-et-Labrador sur l'acquisition et la valeur des terres agricoles au Canada.

Après avoir fait des recherches sur le sujet et m'être familiarisé avec l'expérience des autres provinces grâce aux exposés présentés à votre comité et ailleurs, je peux dire que Terre-Neuve-et-Labrador connaît clairement la même situation que le reste du pays en ce qui concerne les terres agricoles. Ces terres constituent évidemment une précieuse denrée à Terre-Neuve-et-Labrador et, comme ailleurs dans le pays, elles sont soumises à des pressions extrêmes attribuables à de nombreux groupes d'intérêts comprenant une vaste gamme de concurrents tels que le secteur forestier, les mines, le pétrole et le gaz, le développement et l'empiètement urbains, l'empiètement récréatif empreint d'une mentalité infantile, les spéculateurs fonciers et les courtiers, sans parler des besoins d'expansion municipaux.

D'un point de vue agricole, la situation est aggravée par la rareté des terres arables dans la province. On estime que seule une proportion d'environ 2 p. 100 de la superficie terrestre de Terre-Neuve-et-Labrador peut être exploitée à des fins agricoles. La réalité, dans cette situation, c'est que l'essentiel des activités agricoles de la province se fait sur moins de 50 p. 100 de ses précieuses terres arables. Le reste sert à d'autres genres d'utilisations commerciales ou reste inexploité lorsque des terres sont acquises par héritage par des personnes qui n'ont pas le goût de tirer leur subsistance de l'agriculture.

Les politiques, les stratégies et les investissements du gouvernement provincial ont atténué dans une certaine mesure la perte de précieuses terres agricoles. La Provincial Lands Act de 1978 a modifié la propriété de ces terres en passant des concessions à des baux à long terme. Grâce à l'établissement de zones de développement agricole, il est devenu très difficile sinon impossible pour les bénéficiaires de concessions d'utiliser leurs terres à des fins autres que l'agriculture. De plus, un programme de rachat financé par le gouvernement a été mis en place pour récupérer les terres non exploitées et les louer à bail à des agriculteurs.

Passons à la valeur des terres agricoles. Conformément à la dynamique qui se manifeste dans les autres provinces, la valeur des terres a sensiblement augmenté au cours de la dernière décennie à Terre-Neuve-et-Labrador, mais l'augmentation s'est essentiellement limitée aux régions où il y a une forte expansion résidentielle et d'importantes activités commerciales. La zone métropolitaine de St. John's, la région d'Avalon, la côte Ouest, Corner Brook et le secteur de Humber Valley connaissent une situation critique à cet égard. De plus, la valeur des terres a eu des incidences là où des terres ont été concédées. Par suite de la hausse des valeurs dans ce contexte, il est devenu trop coûteux pour de nombreux agriculteurs d'acheter la terre, ce qui a entraîné la vente de bonnes terres agricoles à des intérêts commerciaux.

Unfortunately, the agricultural development areas set up to protect farmlands in this area have had their original allocation reduced by more than 50 per cent, after a number of reviews deemed significant land unsuitable for agriculture and thereby released to private developers.

Fortunately, the government agriculture leases have had a stabilizing effect on the cost of purchase for agricultural lands in Newfoundland and Labrador. Leases are long-term and are purchased for a relatively inexpensive, nominal annual fee. The major drawback is that the cost of land development falls to the farmer, and in Newfoundland and Labrador land development is significantly greater than the national average.

The most serious shortcoming of this is the lease stipulation that requires land and its full development to revert to the Crown when farming activity ceases. This dynamic creates a disincentive and barrier to land development. While the lease arrangement is a farmland protective measure, its conditional tenure impairs the ability of farmers to build equity through investment in land improvements.

Rationalization for farmland acquisition: Ostensibly the trends for farmland acquisition must be substantively improved in Canada. From a Newfoundland and Labrador perspective, where farmland is a scarce commodity, acquisition and enhancement is a fundamental imperative simply from the standpoint of food security. Newfoundland and Labrador currently imports over 90 per cent of its horticulture food consumption and 99 per cent of its livestock red meat products. Changing this requires significantly more agricultural land and creative ways of making it available to farmers at economical rates.

In addition to achieving food security goals, agricultural development is being viewed as a significant generator of economic activity and an economic diversification measure in Newfoundland and Labrador. It is largely considered a rural activity where economic options are limited. The agriculture industry in Newfoundland and Labrador is currently valued at approximately \$500 million annually. Setting higher limits on achieving food security certainly gives good rationale for a renewed emphasis on farmland acquisition.

New and emerging opportunities in the province are adding impetus to the creation of agricultural activity and corresponding farmland expansion. Peat-based activity, berry production and other functional foods have to a certain extent redefined areas suitable for agriculture. Wetlands and marshes, where many of these products are produced, are no longer considered wastelands void of agricultural production capacity.

Malheureusement, les crédits initialement affectés aux zones de développement agricole, qui avaient été établies pour protéger les terres dans cette région, ont été réduits de plus de 50 p. 100 parce que des examens subséquents ont abouti à la conclusion que d'importantes superficies ne se prêtaient pas à l'agriculture et ont donc été cédées à des promoteurs privés.

Heureusement, les baux du gouvernement ont eu un effet stabilisateur sur le prix d'achat des terres agricoles à Terre-Neuve-et-Labrador. Ces baux à long terme sont achetés à un prix annuel nominal relativement faible. Le principal inconvénient de cet arrangement est que le coût de l'aménagement incombe à l'agriculteur et que ce coût, à Terre-Neuve-et-Labrador, est sensiblement supérieur à la moyenne nationale.

La plus grande lacune du système réside dans une clause du bail qui impose de restituer à la Couronne la terre et tous les aménagements qui y ont été faits en cas d'arrêt des activités d'exploitation. Cette condition a un effet dissuasif et entrave la mise en valeur des terres. Bien que la location à bail constitue une mesure de protection des terres agricoles, le régime conditionnel empêche les agriculteurs de se constituer un avoir propre en investissant dans des améliorations foncières.

Au chapitre de la rationalisation en vue de l'acquisition de terres agricoles, il est évident que les tendances actuelles doivent être sensiblement améliorées au Canada. Dans le cas de Terre-Neuve-et-Labrador, où les terres agricoles constituent une denrée rare, l'acquisition et l'amélioration constituent un impératif, ne serait-ce que pour assurer la sécurité alimentaire. À l'heure actuelle, la province importe plus de 90 p. 100 des produits alimentaires qu'elle consomme et 99 p. 100 de sa viande rouge. Pour changer cette situation, elle aurait besoin de beaucoup plus de terres agricoles et de moyens créatifs pour les mettre à la disposition des agriculteurs à un prix abordable.

À part l'objectif de la sécurité alimentaire, on considère que le développement de l'agriculture engendre une importante activité économique et favorise la diversification de l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador. C'est surtout une activité rurale ne comportant que des options économiques limitées. Le secteur agricole de la province est actuellement évalué à environ 500 millions de dollars par an. En accordant plus de priorité aux objectifs de sécurité alimentaire, on encouragerait certainement un intérêt renouvelé pour l'acquisition de terres agricoles.

De nouvelles perspectives qui s'ouvrent dans la province favorisent la création d'activités agricoles et une expansion correspondante des superficies exploitées. Les activités axées sur la tourbe ainsi que la production de baies et d'autres aliments fonctionnels permettent, dans une certaine mesure, de redéfinir les superficies propres à l'agriculture. Les terres humides et les marécages où beaucoup de ces produits sont cultivés ne sont plus considérés comme des étendues incultes sans capacité de production agricole.

Finally, a major shift in the production of forest products in Newfoundland and Labrador, especially in the pulp and paper sector, has created huge capacity for additional farmland. Previous to the closure of paper mills, hundreds of thousands of land acreages were locked up in long-term leases for the forest industry. Current policy-based evidence indicates that these lands are now being considered for agricultural use in the near future. These combined options for agriculture expansion can potentially move the percentage of suitable farmland in Newfoundland and Labrador as much as 6 to 8 per cent of total land mass. Facilitating an orderly and economical farmland development plan against this backdrop will clearly be the new operative for farmers in Newfoundland and Labrador.

**Conclusions and recommendations:** Farmland operatives around acquisitions and values primarily fall to provincial and territorial jurisdictions. Nevertheless, there is an important rationalization and role for our national government in the land use equation. While food security and food sovereignty is largely provincial, it is also a national imperative. Likewise, regional economic prosperity associated with agricultural production also adds to national interests.

Notwithstanding provincial, territorial and municipal jurisdiction over farmland operatives, a federal overlay is clearly needed. In fact, many believe the absence of a coherent and comprehensive federal policy on farmland acquisition and protection has led to a shortcoming and concerning trend in productive agricultural land losses. New and emerging issues around social licence, climate change and alternate farmland use have national implications that once again illustrate the need for FPT collaboration on preserving and enhancing farmland in Canada.

Agricultural policy framework agreements that have come to be known as Growing Forward have proven to be an excellent vehicle for FPT collaborations on a full suite of agriculture programs. Given their success, it makes sense that future agreements, starting with the next generation of agreements — Growing Forward 3 in 2018 — should entrench the principle of farmland preservation and enhancement along the following lines: Farmland protection and enhancements should contain qualifying criteria as a function of food sovereignty and food security. Farmland enhancements should have qualifying criteria for lands that involve new and emerging functional foods. Climate change effects involving farmland drought mitigation, erosion and greenhouse gas mitigation on farmlands should have GF3 qualifying criteria. Environmental best practices and alternate farmland use options involving public good measures such as green cover, soil and water protection all should have qualifying criteria in the framework. Finally, qualifying criteria should be available for farmland development in areas deemed

Enfin, les grands changements survenus à Terre-Neuve-et-Labrador dans le domaine des produits forestiers, et surtout dans le secteur des pâtes et papiers, ont créé une énorme capacité d'expansion des terres agricoles. Avant la fermeture des usines de papier, des centaines de milliers d'acres étaient réservées à l'industrie forestière dans le cadre de baux à long terme. Les données actuelles fondées sur la politique indiquent qu'on envisage de destiner ces terres à des usages agricoles dans un proche avenir. Ces possibilités d'expansion de l'agriculture pourraient porter la proportion des terres propres à l'agriculture à 6 à 8 p. 100 de la superficie terrestre de Terre-Neuve-et-Labrador. Dans ce contexte, la mise en place d'un plan ordonné et économique de développement de terres agricoles constituera clairement le nouveau mot d'ordre des agriculteurs de la province.

**Conclusions et recommandations :** les mesures à prendre en matière d'acquisition et de valeur des terres agricoles relèvent essentiellement de la compétence provinciale et territoriale. Toutefois, le gouvernement national a un important rôle de rationalisation à jouer dans le domaine de l'utilisation des terres. Même si la sécurité alimentaire est surtout de compétence provinciale, elle constitue en même temps un impératif national. De même, la prospérité économique régionale associée à la production agricole fait partie des intérêts nationaux.

Même si la responsabilité des terres agricoles relève des gouvernements provinciaux, territoriaux et municipaux, il est clair qu'une composante fédérale est nécessaire. En fait, beaucoup croient à cet égard que l'absence d'une politique globale cohérente au niveau fédéral a occasionné des difficultés et une tendance inquiétante à la perte de terres agricoles productives. Les nouveaux enjeux liés à l'acceptabilité sociale, au changement climatique et aux autres utilisations des terres agricoles ont des répercussions nationales qui, une fois de plus, témoignent de la nécessité d'une collaboration fédérale-provinciale-territoriale pour la préservation et l'amélioration des terres agricoles du Canada.

Les ententes sur le cadre stratégique de l'agriculture, qui sont maintenant connus sous le titre Cultivons l'avenir, constituent d'excellents moyens de collaboration fédérale-provinciale-territoriale dans une gamme complète de programmes agricoles. Compte tenu de leur succès, il serait sensé que les ententes futures, à commencer par la génération suivante — Cultivons l'avenir 3 en 2018 —, comprennent le principe de la préservation et de l'amélioration des terres agricoles en fonction des critères suivants. La protection et l'amélioration des terres agricoles devraient comprendre des critères d'admissibilité axés sur la souveraineté et la sécurité alimentaires. L'amélioration des terres agricoles devrait comporter des critères d'admissibilité pour les terres devant servir à produire de nouveaux aliments fonctionnels. Les effets du changement climatique, y compris l'atténuation de la sécheresse, de l'érosion et des émissions de gaz à effet de serre, devraient être assortis de critères d'admissibilité du niveau Cultivons l'avenir 3. Les pratiques exemplaires environnementales et les options d'utilisation des terres agricoles faisant intervenir des mesures d'intérêt public telles que la couverture végétale ainsi que la

to be seriously underdeveloped and experiencing unique development challenges, such as high costs, from the province I come from. Thank you very much.

**The Chair:** Thank you very much, Mr. Wiseman. Permit me to introduce another member to the committee, Senator Lynn Beyak from Ontario.

[*Translation*]

We now welcome Mr. Andrew Lovell from the Agricultural Alliance of New Brunswick.

[*English*]

**Andrew Lovell, Director, Board of Directors, Agricultural Alliance of New Brunswick:** Thank you for having us here to present today. My name is Andrew Lovell. I'm a director of the Agricultural Alliance of New Brunswick, Atlantic Canada's 2016 Outstanding Young Farmer and an apple producer from Keswick Ridge, just outside Fredericton.

The agriculture industry in New Brunswick faces some tremendous opportunities and challenges. Currently the agri-food sector and agriculture generates a little over \$1 billion, I think \$1.2 billion, to the New Brunswick economy, and 11,000 full-time-equivalent jobs in New Brunswick, so we believe that New Brunswick is currently in a pretty good position to help meet our future needs for food.

For more than 20 years, our industry has been calling out to government to implement a comprehensive provincial agriculture land use policy. Multiple attempts have been made in the past but did not result in having any effective legislation or policies that protect or preserve agricultural land.

If we want our industry to continue to be sustainable and grow, we must have access to suitable farmland and assurance that our investments are not eroded from non-agricultural developments such as topsoil harvesting and encroachment by urban centres.

Our industry is recognized as one of the most important economic drivers for our province. Agriculture in New Brunswick is growing at a rate of 1.5 per cent a year, and we're the only industry in the province that is showing consistent growth at that rate year after year.

However, many more efforts are required beyond the need for preserving and protecting our land for generations to come. Focus on creating market access for both domestic and international markets, attracting and supporting new entrants, immigration, optimizing use of the best current technology and innovation, and attracting youth to the sector at a young age are

protection du sol et de l'eau devraient toutes comporter des critères d'admissibilité dans le cadre stratégique. Enfin, des critères d'admissibilité devraient exister en ce qui concerne le développement de terres agricoles dans les régions jugées sérieusement sous-développées ou qui connaissent des difficultés particulières telles que des coûts élevés dans le cas de ma province. Je vous remercie.

**Le président :** Merci beaucoup, monsieur Wiseman. Permettez-moi de présenter la sénatrice Lynn Beyak, de l'Ontario, qui est également membre du comité.

[*Français*]

Nous accueillons maintenant M. Andrew Lovell, de l'Alliance agricole du Nouveau-Brunswick.

[*Traduction*]

**Andrew Lovell, directeur, conseil d'administration, Alliance agricole du Nouveau-Brunswick :** Je vous remercie de nous avoir invités à comparaître devant le comité aujourd'hui. Je m'appelle Andrew Lovell. Je suis administrateur de l'Alliance agricole du Nouveau-Brunswick et producteur de pommes à Keswick Ridge, tout près de Fredericton. J'ai aussi remporté le titre de Jeune agriculteur d'élite 2016 du Canada atlantique.

Le secteur agricole du Nouveau-Brunswick connaît à la fois d'extraordinaires perspectives et des défis considérables. À l'heure actuelle, le secteur agroalimentaire et l'agriculture génèrent une activité économique de plus de 1 milliard de dollars — je crois que c'est 1,2 milliard — et emploient 11 000 équivalents temps plein au Nouveau-Brunswick. Nous croyons donc que la province est bien positionnée pour répondre à nos besoins alimentaires futurs.

Depuis plus de 20 ans, notre secteur demande au gouvernement de mettre en œuvre une politique provinciale globale d'utilisation des terres agricoles. De multiples tentatives ont été faites dans le passé, mais n'ont pas abouti à des lois ou à des politiques efficaces pouvant protéger ou préserver les terres agricoles.

Si nous voulons que notre secteur croisse et continue d'être durable, nous devons avoir accès à de bonnes terres agricoles et avoir l'assurance que nos investissements ne seront pas sapés par des développements non agricoles tels que le prélèvement de la terre végétale et l'empiétement des centres urbains.

Notre secteur est reconnu comme l'un des plus importants moteurs économiques de la province. Au Nouveau-Brunswick, l'agriculture croît à un rythme de 1,5 p. 100 par an, et nous sommes le seul secteur de la province qui connaisse une croissance uniforme à ce rythme année après année.

Toutefois, beaucoup plus d'efforts seront nécessaires pour aller au-delà de la préservation et de la protection de nos terres pour les générations à venir. Parmi les priorités définies par nos principaux intervenants lors de l'élaboration du plan d'action 2016-2018 du secteur agricole, il convient de citer l'accès aux marchés tant intérieurs qu'internationaux, l'encouragement et le soutien des

some of the few priorities identified by our key stakeholders during the development of the 2016-18 Agriculture Industry Action Plan.

The following will highlight some of the values of farmland in New Brunswick and some of the concerns we have regarding acquiring farmland and the potential solutions resulting from the acquisition of farmland in our province.

Our province continues to be privileged compared to other provinces in terms of our farmland values. Based on the 2015 Farm Credit Canada *Farmland Values Report*, New Brunswick farmland values have experienced an increase of 4.6 per cent since 2015. Values of productive land have increased steadily since 2008. Within the province, the highest farmland values are found to be in the western and northwestern side of the province, where mostly potatoes are produced. Those, of course, would be sold to McCain for further processing. The land in that area is in high demand, and most of it is purchased by existing producers.

However, New Brunswick producers are not immune to potential land value increases, and access to capital to enable producers to purchase land, especially new entrants, continues to be a major challenge. The provincial government has a program called the New Land Purchase Program, which will finance agriculture land up to 100 per cent of the enhanced value and provide the producer a lease for six years, with a buyout of the land at the end of the lease. The program's criteria currently exclude land that has been actively farmed for the last two consecutive years. This is a significant stumbling block for new or young producers trying to enter the industry or expand an existing business and who have limited access to capital. You can find more information on that on the New Brunswick Department of Agriculture website.

Just as a personal note, I bought our farm in 2012. I didn't come from a farming family. I'm in the growth mode now, and it's extremely hard to find farmland.

One of the most frequent situations regarding acquiring farmland is the generational ownership of farmland not actively farmed. New entrants and existing producers are often faced with landowners not willing to sell or in some instances to even lease the land. Because that land has been in their family for generations, they want to keep it there.

In addition, the Farm Land Identification Program contributes to the challenge of bringing fallow land back into production. Under the program's guidelines, not actively farmed land can continue to be eligible for the program if it continues to be suitable and available for agriculture production, which doesn't mean it has to be farmed; it just has to be sitting there and you can

nouveaux venus, l'immigration, l'optimisation de l'utilisation des technologies modernes et de l'innovation et la promotion du secteur auprès des jeunes pour qu'ils y participent le plus tôt possible.

Je vais maintenant donner un aperçu de la valeur des terres agricoles au Nouveau-Brunswick ainsi que des préoccupations que nous avons au sujet de l'acquisition de terres et des solutions possibles découlant d'une telle acquisition.

Notre province continue d'être privilégiée par rapport aux autres au chapitre de la valeur des terres agricoles. D'après le rapport 2015 *Valeur des terres agricoles* de Financement agricole Canada, la valeur des terres au Nouveau-Brunswick a augmenté de 4,6 p. 100 depuis 2015. La valeur des terres productives a régulièrement monté depuis 2008. Dans la province, les valeurs les plus élevées se situent dans les secteurs ouest et nord-ouest de la province, là où la production consiste essentiellement en pommes de terre. Celles-ci sont évidemment vendues à McCain pour transformation. Dans cette région, la demande de terres agricoles est élevée et la plupart des terres à vendre sont achetées par des producteurs existants.

Toutefois, les producteurs du Nouveau-Brunswick ne sont pas à l'abri des hausses de la valeur des terres. L'accès au capital nécessaire pour permettre aux producteurs d'acheter des terres, surtout dans le cas des nouveaux venus, demeure un défi. Le gouvernement provincial a établi le Programme d'achat de nouvelles terres qui finance l'achat jusqu'à concurrence de 100 p. 100 de la valeur améliorée et accorde aux producteurs des baux de six ans prévoyant un rachat de la terre au terme du bail. Les critères du programme excluent actuellement les terres qui ont été activement exploitées dans les deux dernières années consécutives. C'est un obstacle important pour les nouveaux ou les jeunes producteurs qui essaient d'entrer dans le secteur ou de développer une entreprise existante sans disposer d'un capital suffisant. Vous trouverez plus de renseignements à ce sujet sur le site web du ministère de l'Agriculture du Nouveau-Brunswick.

Je dirais, sur un plan personnel, que j'ai acheté mon exploitation en 2012. Je ne viens pas d'une famille d'agriculteurs. Je suis actuellement en mode de croissance, et il est extrêmement difficile pour moi de trouver des terres agricoles.

En matière d'acquisition de terres, l'un des obstacles qu'on rencontre le plus souvent est celui des terres transmises de génération en génération, mais qui ne sont plus activement exploitées. Les nouveaux venus et les producteurs existants affrontent souvent des propriétaires qui ne sont pas disposés à vendre et qui, dans certains cas, ne veulent même pas louer leurs terres à bail parce qu'elles appartiennent à leur famille depuis très longtemps et qu'ils veulent les garder.

Le Plan d'identification des terres agricoles contribue à la remise en production des terres en jachère. Aux termes des lignes directrices du programme, les terres agricoles qui ne sont pas activement exploitées peuvent demeurer admissibles au programme si elles continuent d'être propres à l'agriculture, ce qui ne veut pas dire qu'elles doivent être exploitées. Il suffit

say that one day you're going to use it. That's all that's required. The province estimates that 47 per cent of active agricultural land is registered under FLIP. However, it is not known what proportion of the land registered would be deemed abandoned.

Based on this information, it is clear there's currently no incentive in place to bring that land into production. Approximately 48 per cent of the land in our province is deemed appropriate for agriculture production. However, only 5.2 per cent is currently being farmed. A report released by the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries in 2008 found that approximately 47,000 hectares, or 116,000 acres, of agricultural land was classified as abandoned. This map has not been updated by the government and is a major stumbling point in the expansion of the agriculture industry for potential new and existing producers.

Over the course of the last few years, I've also travelled across the country. I'm reminded of Logan Grant from Chamberlain, Saskatchewan. He bought his first farm, with the help of his parents, in 2008-09, and today he is farming 15,000 acres. But of course everybody's largest problem is cost of entry.

We'd also like to see a directory of land for sale and lease in our province to assist producers and individuals interested in entering our industry. The Farm Land Identification Program provides for the deferral of applicable provincial real property tax on the assessed value of registered farmland and farm outbuildings. The portion of the local or municipal tax rate that is above the average local service district, or LSD, rate for the province is also deferred. Owners of farm properties must submit an application to be considered for registration. Registration is a long-term commitment to maintain land in agricultural use.

There may be substantial financial costs to exiting the program. When a property registered in the FLIP program is deregistered or withdrawn from the program by the assessed owner, the deferred taxes, to a maximum of 15 previous years, with associated interest, becomes due and payable. The total amount of interest is added to the deferred taxes, payable upon deregistration or withdrawal on or after September 1, 2007, and is limited to a maximum of 50 per cent of the total taxes deferred.

We believe that a comprehensive review of the FLIP program should be taking place in collaboration with industry to resolve some of the issues listed above. A potential solution could be to modify the FLIP program for land registered under the program that is not being actively farmed for two years to receive deregistration or be placed into changing status, and that an appeal process be developed. The government should also conduct a study to compare other provinces' tax incentives and consider whether FLIP is meeting its goal, which is to preserve and protect agricultural land, and either improve the program or develop another program altogether. Ultimately, the need for the implementation of a provincial agriculture land policy with ties to

qu'elles restent là et que le propriétaire dise qu'il compte les exploiter un jour. C'est tout ce qui est requis. La province estime que 47 p. 100 des terres agricoles actives sont inscrites dans le plan d'identification. Toutefois, on ne connaît pas la proportion des terres inscrites qui sont réputées abandonnées.

Compte tenu de ces renseignements, il est clair qu'il n'y a actuellement rien qui incite les propriétaires à remettre ces terres en production. Près de 48 p. 100 des terres de la province sont réputées propres à l'agriculture. Toutefois, seule une proportion de 5,2 p. 100 est actuellement exploitée. Un rapport publié en 2008 par le ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a révélé qu'environ 47 000 hectares, ou 116 000 acres, de terres agricoles étaient classées dans la catégorie des terres abandonnées. Le gouvernement n'a pas mis à jour la carte, ce qui constitue un obstacle majeur à l'expansion du secteur agricole pour les producteurs nouveaux et existants.

Au cours des dernières années, j'ai voyagé un peu partout dans le pays. Cela m'a rappelé Logan Grant, de Chamberlain en Saskatchewan. Il avait acheté sa première exploitation en 2008-2009 avec l'aide de ses parents. Aujourd'hui, il exploite 15 000 acres. Bien sûr, le problème pour tout le monde, c'est le coût d'entrée.

Nous aimerions également disposer d'un répertoire des terres à vendre et à louer dans la province, afin d'aider les producteurs et les personnes qui veulent entrer dans le secteur. Le Plan d'identification des terres agricoles prévoit le report de l'impôt foncier provincial applicable calculé sur la valeur évaluée des terres agricoles et des bâtiments agricoles inscrits. La proportion du taux d'impôt municipal ou local qui dépasse le taux moyen du district de service local pour l'ensemble de la province fait aussi l'objet d'un report. Les propriétaires de biens agricoles doivent présenter une demande pour être inscrits. L'inscription se traduit par l'engagement à conserver à long terme la vocation agricole de la terre désignée.

La radiation du plan peut entraîner des coûts importants. Lorsqu'un bien inscrit au Plan d'identification des terres agricoles est radié ou retiré du plan, les taxes différées, pour un maximum de 15 ans, ainsi que les intérêts afférents, deviennent exigibles. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, le montant total des intérêts ajoutés aux taxes différées exigibles lors de la radiation ou du retrait du plan est plafonné à 50 p. 100 des taxes différées cumulatives.

Nous croyons qu'un examen complet du Plan d'identification des terres agricoles devrait être entrepris en collaboration avec l'industrie afin de régler quelques-uns des problèmes que je viens de mentionner. Une solution possible consisterait à modifier le plan pour les terres inscrites qui n'ont pas été activement exploitées pendant deux ans de façon à les radier ou à les porter sur une liste de changement de statut et à établir un processus d'appel. Le gouvernement devrait également mener une étude pour analyser les encouragements fiscaux offerts par les autres provinces et déterminer si le Plan d'identification des terres agricoles atteint son objectif, qui est de préserver et de protéger les terres agricoles. Il faudrait ensuite améliorer le programme ou le

existing acts and regulations is certainly overdue, and we are pleased that our provincial government has committed to release a policy this fall or early winter.

On behalf of the Agricultural Alliance of New Brunswick, that's all for me.

**The Chair:** Thank you very much.

Ms. Robinson, you have the floor.

**Mary Robinson, President, Prince Edward Island Federation of Agriculture:** Good evening, chair and committee members. My name is Mary Robinson and I am the President of the Prince Edward Island Federation of Agriculture. I'm also fortunate to be the sixth generation in my family to be farming in Augustine Cove, Prince Edward Island.

I want to take this moment to thank you for inviting me to present on behalf of our federation. Our Federation of Agriculture is P.E.I.'s largest general farm association, representing the interests of more than 80 per cent of farms across our island. We have approximately 600 farm members and 15 different commodity associations. Our membership is not only diverse in production — cattle, dairy, potatoes, strawberry, fur, honey and so on — but also varied in the quantity and quality of agricultural land that they control — a few acres to a few thousand acres, blueberry production to potato production.

Agriculture is consistently P.E.I.'s largest economic driver, contributing \$450 million to the 2014 provincial GDP, almost \$100 million more than the next closest industry.

The 2011 Census reported P.E.I. had 1,495 farms, averaging 400 acres each. Total land under production in 2011 was around 600,000 acres. Compare this with 1997. There were 2,200 farms and 655,000 acres in production.

In order to gain economies of scale and satisfy buyers' requirements for a consistent supply of product, farms are amalgamating in P.E.I., just as they are across the country. At the same time, we are seeing the disappearance of cultivated land.

The value of P.E.I. farmland has grown at an average rate of 4 per cent a year since 2010. In the last two years alone, P.E.I. has seen land values jump 9.3 per cent in 2014 and a further 8.5 per cent in 2015. Although the magnitude of rising farmland prices may vary across Canada, we all know the nationwide trend is up.

We believe farmland price increases in P.E.I. can be largely attributed to the requirement of more acres so as to be in compliance with our mandatory three-year crop rotation. As well,

remplacer par un autre. En fin de compte, la mise en œuvre d'une politique provinciale sur les terres agricoles liée aux lois et règlements existants a certainement beaucoup tardé. Nous sommes donc heureux de constater que notre gouvernement provincial s'est engagé à publier une politique cet automne ou au début de l'hiver.

Je vous remercie au nom de l'Alliance agricole du Nouveau-Brunswick.

**Le président :** Merci beaucoup.

Madame Robinson, la parole est à vous.

**Mary Robinson, présidente, Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard :** Bonsoir, monsieur le président et membres du comité. Je m'appelle Mary Robinson. Je suis la présidente de la Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard. Depuis six générations, ma famille exploite une ferme à Augustine Cove, dans l'Île-du-Prince-Édouard.

Je voudrais prendre quelques instants pour vous remercier de m'avoir invitée à m'adresser au comité au nom de notre fédération, qui est la plus importante association agricole générale de l'Île-du-Prince-Édouard. Elle représente les intérêts de plus de 80 p. 100 des exploitations agricoles de la province. Nous avons parmi nos membres 600 agriculteurs et 15 associations agroalimentaires différentes. Leur production est très diversifiée — bétail, produits laitiers, pommes de terre, fraises, fourrures, miel, et cetera — et ils représentent une gamme très variée de propriétaires en fonction de la quantité et de la qualité des terres agricoles qu'ils contrôlent, depuis quelques acres de bleuets à quelques milliers d'acres de pommes de terre.

L'agriculture a toujours été le plus important moteur économique de l'Île-du-Prince-Édouard, sa contribution au PIB provincial ayant atteint 450 millions de dollars en 2014, soit près de 100 millions de plus que le secteur le plus proche.

Au recensement de 2011, la province comptait 1 495 exploitations agricoles d'une superficie moyenne de 400 acres. En 2011, la superficie totale exploitée totalisait environ 600 000 acres. Il est intéressant de comparer ces chiffres à ceux de 1997 : il y avait alors 2 200 exploitations et 655 000 acres de terres exploitées.

Pour réaliser des économies d'échelle et répondre aux besoins des acheteurs qui souhaitent être régulièrement approvisionnés, les exploitations de l'Île-du-Prince-Édouard fusionnent, comme celles de tout le pays. En même temps, nous assistons à une diminution des superficies cultivées.

La valeur des terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard s'est accrue à un rythme moyen de 4 p. 100 par an depuis 2010. Dans les deux dernières années, cette valeur a grimpé de 9,3 p. 100 en 2014 et de 8,5 p. 100 en 2015. Même si l'importance des augmentations varie selon les régions du pays, nous savons tous que la tendance nationale est à la hausse.

Nous croyons que la hausse du prix des terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard est surtout attribuable à une demande accrue découlant de l'assolement triennal obligatoire. De plus, les

land that has had strategic value for individual farms has garnered big prices. For example, a field that is close to your main operation or one that might complete a block of land, you would be willing to pay more for that type of land.

We have seen out-of-province farmers choose to sell in higher-value markets and relocate to our province and buy complete farms at a fraction of the cost. We have seen religious groups buying up tracts of land and potentially taking it out of production. We have seen pressure from urban sprawl and more notably ribbon development that is whittling away at our arable land. All of these factors have placed pressures on land prices.

P.E.I. does have a Lands Protection Act. The purpose of this act was to halt single entities controlling more than 3,000 acres. It has been a thorn in the side of some producers and has probably been effective to quell some of the land grab that we feared was starting to happen in the 1980s.

I wish I could tell you we have an easy solution for this problem, but unfortunately we don't. We strongly support the protection of resource land in Canada.

Provincial governments could be encouraged to develop a sliding tax scale that would reward the owner for keeping agricultural land in production. Taxing land that is not kept in agricultural production at a higher rate would incentivize non-farming landowners to develop a relationship with an established farm or perhaps a new entrant.

A recent report led by Dr. David Connell from the University of Northern British Columbia suggests that the federal government must show leadership by making a clear policy statement about the importance of farmland. This policy statement should become a foundation within the next agricultural policy framework agreement that is currently under consultation here in Ottawa. This would send a message to all provinces about the need to protect the farmland we have.

Prince Edward Island is currently undergoing municipal amalgamation. Provincial government legislation on this subject includes the downloading of land use policy powers to municipal governments. This has the farming community calling for reconsideration. Much like the suggestion Dr. Connell has given the federal government, we are asking that our provincial government deem farmland on P.E.I. to be resource land that needs protection. We are asking that the province retain power over land use planning for farmland and ultimately protect land from being taken out of production.

terres ayant une valeur stratégique pour des exploitations particulières se vendent à des prix élevés. Par exemple, s'il y a un champ proche de votre exploitation principale ou si une parcelle peut compléter une importante étendue de terre, vous serez probablement disposé à payer davantage pour l'acquérir.

Nous avons vu des agriculteurs d'autres provinces vendre leurs terres à valeur élevée pour s'établir dans notre province et racheter une exploitation entière à une fraction du coût. Nous avons vu des groupes religieux acquérir des terres sans les exploiter. Nous avons ressenti les pressions exercées par l'expansion urbaine et, plus particulièrement, par le développement linéaire qui rogne sur nos terres arables. Tous ces facteurs ont fait monter le prix des terres.

L'Île-du-Prince-Édouard a une loi sur la protection des terres, le Lands Protection Act. Son objet était d'empêcher des entités individuelles de contrôler plus de 3 000 acres. Importante source d'irritation pour certains producteurs, cette loi a probablement réussi à réprimer le mouvement d'accaparement de terres qui semblait s'être déclenché dans les années 1980.

J'aurais bien voulu vous dire que nous avons une solution facile à ce problème. Malheureusement, ce n'est pas le cas. Nous appuyons fortement la protection des ressources foncières au Canada.

On pourrait encourager les gouvernements provinciaux à concevoir un barème progressif d'impôt foncier afin de récompenser les propriétaires qui maintiennent les terres agricoles en production. En percevant un impôt supérieur sur les terres agricoles non productives, on encouragerait les propriétaires non agriculteurs à nouer des relations avec une exploitation établie ou peut-être avec un nouveau venu.

Selon un récent rapport de David Connell, de l'Université du Northern British Columbia, le gouvernement fédéral devrait faire preuve de leadership en publiant un énoncé de politique clair sur l'importance des terres agricoles. Cet énoncé devrait servir de base au prochain Cadre stratégique pour l'agriculture qui fait actuellement l'objet de consultations à Ottawa. Cela indiquerait à toutes les provinces qu'il est nécessaire de protéger les terres agricoles que nous avons.

Un processus de fusion municipale est actuellement en cours dans l'Île-du-Prince-Édouard. La législation provinciale mise en œuvre à cet égard prévoit la cession aux administrations locales des pouvoirs d'élaboration des politiques sur l'utilisation des terres. Cette décision a amené la collectivité agricole à réclamer un réexamen de la question. Tout comme M. Connell l'a proposé au gouvernement fédéral, nous demandons à notre gouvernement provincial de déclarer que les terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard constituent une ressource foncière qu'il faut protéger. Nous demandons à la province de conserver le pouvoir de planifier l'utilisation des terres et, en définitive, de les maintenir en production.



In closing, I want to thank you again for this opportunity and would like to assure you that the Prince Edward Island Federation of Agriculture is prepared to work with governments at all levels to protect farmland for future generations and further the interests of Canadian farmers. Thank you.

**The Chair:** Thank you very much, Ms. Robinson. Thank you very much to the other witnesses as well.

**Senator Mercer:** Thank you very much, ladies and gentlemen. I've been a member of this committee for 13 years. Mr. Wiseman, you're the first fox farmer that has appeared before us. I'm interested in having a side conversation about that later on because it sounds fascinating.

Mr. van den Heuvel, you talked about land prices in Nova Scotia and in particular in the Annapolis Valley. You didn't talk about your own area of Cape Breton and what the pressures are on the cost of land on Cape Breton Island.

**Mr. van den Heuvel:** Thank you very much for the question. We're seeing upward pressure in our area, especially with the recent opening of the world-class golf course development in Cabot Cliffs and Cabot Links. It has been a huge contributor to the economy in Cape Breton. What we're starting to see now is an interest, especially from foreign ownership. It has been there always, simmering kind of under the radar, and we are starting to see some definite upwards pressures.

One example of a farm just 10 minutes outside of Inverness, 285 acres recently went on the market for \$989,000, just simply way out of the reach of a farmer looking to expand operations or a new entrant. That's with no infrastructure on the farm at all. That is just the land.

**Senator Mercer:** A number of years ago, \$900,000 would have bought you a good share of Inverness County. It's interesting. You all mentioned taxes, and the suggestion of a sliding tax or at least a production benefit in taxation seems to be a consistent message. If you are going to be taxed as agricultural land, then it better be agricultural land. It can't be disguised as agricultural land. It has to be in production. I see heads nodding. Are we in agreement on that?

**Mr. van den Heuvel:** Absolutely. In Nova Scotia, we already have a zero taxation policy in place, so agricultural land is zero-tax rated by the municipalities. The enforcement of that is a little bit on the lackadaisical side, so we'd like to see shoring up on that end. The sliding scale Mary mentioned, if that was a clear-cut policy across the nation, it would really enforce that message that if you're coming in and purchasing land for speculative purposes, or whatever the case may be, to get that benefit of zero taxation, you must establish that relationship with a new or an existing agricultural operation and make sure that land stays in production.

Je voudrais, en conclusion, vous remercier encore de m'avoir donné l'occasion de m'adresser au comité. Je voudrais vous donner l'assurance que la Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard est disposée à travailler avec les gouvernements de tous les niveaux afin de préserver les terres agricoles pour les générations futures et de défendre les intérêts des agriculteurs canadiens. Je vous remercie.

**Le président :** Merci beaucoup, madame Robinson. Je remercie également les autres témoins.

**Le sénateur Mercer :** Merci beaucoup, mesdames et messieurs. Je suis membre de ce comité depuis 13 ans. Monsieur Wiseman, vous êtes le premier éleveur de renards à comparaître devant nous. J'aimerais bien m'entretenir avec vous plus tard parce que j'ai l'impression que vous faites un travail fascinant.

Monsieur van den Heuvel, vous avez parlé du prix des terres en Nouvelle-Écosse et dans la région d'Annapolis Valley, en particulier. Vous n'avez pas mentionné votre propre région, le Cap-Breton, et n'avez rien dit des pressions qui s'exercent sur le prix des terres dans l'île du Cap-Breton.

**M. van den Heuvel :** Je vous remercie de votre question. Des pressions à la hausse s'exercent dans notre région, surtout depuis la récente ouverture de terrains de golf de calibre mondial à Cabot Cliffs et à Cabot Links. Ces terrains ont énormément contribué à l'économie du Cap-Breton. Nous sommes actuellement témoins d'un regain d'intérêt, particulièrement de sources étrangères. Cet intérêt a toujours été là sous une forme latente, mais nous commençons maintenant à ressentir des pressions à la hausse.

Je peux vous citer l'exemple d'une exploitation de 285 acres, à 10 minutes d'Inverness. Elle a été mise en vente pour 989 000 \$, hors de la portée d'un agriculteur cherchant à développer ses opérations ou des nouveaux venus. Je précise que cette exploitation ne comporte aucune infrastructure. C'est juste la terre.

**Le sénateur Mercer :** Il y a un certain nombre d'années, 900 000 \$ auraient suffi pour racheter une bonne part du comté d'Inverness. C'est intéressant. Vous avez tous parlé de l'impôt foncier et tout le monde semble être en faveur d'un barème progressif pour encourager les propriétaires à maintenir la terre en production. Si on paie l'impôt prévu pour une terre agricole, il faudrait que cette terre soit effectivement utilisée comme telle. Elle ne devrait pas être déguisée en terre agricole. Elle doit produire. Vous hochez la tête. Sommes-nous d'accord à ce sujet?

**M. van den Heuvel :** Absolument. En Nouvelle-Écosse, les municipalités ont une politique d'imposition nulle des terres agricoles. La mise en œuvre de cette politique laisse un peu à désirer, de sorte que nous aimerions qu'elle soit renforcée. Quant au taux progressif que Mary a mentionné, s'il faisait l'objet d'une politique claire appliquée à l'échelle nationale, les gens finiraient par comprendre que s'ils achètent de la terre aux fins de spéculation ou autre, ils devront, pour bénéficier du taux d'imposition nul, établir des relations avec un nouveau venu ou une exploitation agricole existante qui veillerait à ce que la terre continue à produire.

Our local area activity might be compounded by the astounding U.S. election results and the fact that there has been a website touting the benefits of Americans moving to Cape Breton Island. Typically what we see when land comes under foreign ownership is a gate or chain goes across the driveway and that land is taken out of production, but they still get the benefit of zero taxation. It's an important policy to have, and we need the enforcement to back it up.

**Senator Mercer:** For those who haven't paid attention, it started as a joke, but unfortunately it's no joke now. It quickly became a movement. A recent report on the tourism numbers on Cape Breton for this past season have been extraordinarily high, mostly from Americans coming up and looking around. It's amazing what happens when you put an idea out there.

I'm not from Prince Edward Island. I understood that Prince Edward Island was more progressive in their protection of farmland than other provinces. Would you say that's the case? Did you say that the mandatory three-year crop rotation was a hindrance as opposed to a help?

**Ms. Robinson:** The three-year crop rotation would specifically deal with soil quality. It's not a hindrance so much as it poses challenges for people who have their operations set up to crop a certain acreage, let's say, for example, of potatoes. If you're set up to grow 500 acres of potatoes and you were on a two-year rotation, you could do that with 1,000 arable acres, but with the three-year mandatory rotation act, you suddenly need to have 1,500 acres of land because you need to have that row crop only one in three years. There are exceptions made with a two in five.

**Senator Mercer:** In that third year, what are you growing on that land?

**Ms. Robinson:** A typical rotation might be potatoes followed by grain followed by hay. On our farm, we're fortunate enough that we're able to do potatoes, soybeans, barley and hay. We're on a four-year rotation. Some people are in a two in five, so they may have ryegrass or something that would be a more aggressive builder of organic matters.

When we talk about protecting farmland, from a soil's perspective, we're in good shape with the legislation we have, but we're talking specifically about reclassifying or removing agricultural land from production. Currently, I don't think we have anything adequate in place to do that.

**Senator Mercer:** The issue of having some sort of loan program to help young farmers to get into the business has been a subject around this table for a number of years because we understand the difficulty for people such as you getting into the business, Mr. Lovell. That's an extraordinary commitment to make to get

L'activité que nous avons constatée à l'échelle locale pourrait se multiplier par suite des résultats surprenants des élections américaines. Il y a un site web qui vante les avantages de l'île du Cap-Breton pour les Américains désireux de quitter les États-Unis. Ordinairement, lorsqu'une terre est rachetée par des intérêts étrangers, une barrière ou une chaîne est placée en travers de la voie d'accès et la terre cesse d'être exploitée. Pourtant, les propriétaires continuent à profiter du taux d'imposition nul. Il est important d'établir cette politique et de l'appuyer par des moyens sérieux de mise en vigueur.

**Le sénateur Mercer :** Pour ceux qui n'y ont pas fait attention, je précise que cela a commencé comme une plaisanterie. Malheureusement, ce n'est plus du tout une plaisanterie aujourd'hui. Il y a un mouvement qui se dessine rapidement. Un récent rapport sur les données du tourisme au Cap-Breton révèle que l'activité a été extrêmement élevée cette dernière saison. Il s'agissait surtout d'Américains qui venaient prospecter. Il est extraordinaire de voir ce qui se passe lorsqu'une idée est lancée.

Je ne suis pas moi-même de l'Île-du-Prince-Édouard, mais je crois savoir que la province est plus active que les autres en matière de protection des terres agricoles. Êtes-vous de cet avis? Avez-vous dit que la rotation triennale obligatoire est plus un inconvénient qu'un avantage?

**Mme Robinson :** La rotation triennale a pour objet de préserver la qualité du sol. Ce n'est pas tant un inconvénient qu'un problème pour les gens qui ont organisé leurs opérations en réservant une certaine superficie à une récolte particulière, comme les pommes de terre. Si on a décidé de cultiver 500 acres de pommes de terre avec une rotation de deux ans, il faut disposer de 1 000 acres de terres arables. Avec la rotation triennale obligatoire, on a soudain besoin de 1 500 acres parce qu'on ne peut planter cette culture en rang qu'une fois tous les trois ans. Il y a des exceptions avec la rotation de deux ans sur cinq.

**Le sénateur Mercer :** Que plantez-vous dans la troisième année?

**Mme Robinson :** Habituellement, on plante des pommes de terre, puis des céréales, puis du foin. Dans notre exploitation, nous avons la chance de produire des pommes de terre, du soja, de l'orge et du foin. Nous avons donc une rotation sur quatre ans. Certains s'en tirent bien avec une rotation de deux ans sur cinq : ils peuvent alors avoir de l'ivraie ou une autre culture qui favorise une abondante production de matières organiques.

Lorsque nous parlons de la protection des terres agricoles du point de vue de la qualité du sol, les lois que nous avons font bien l'affaire, mais nous parlons plus précisément de reclassement ou d'arrêt de la production d'une terre agricole. Je crois qu'à l'heure actuelle, nous n'avons rien qui puisse convenir à cette fin.

**Le sénateur Mercer :** La mise en place d'un programme de prêts d'une forme ou d'une autre pour aider les jeunes agriculteurs à démarrer est souvent évoquée autour de cette table depuis quelques années. Nous comprenons les difficultés que peuvent avoir des gens comme vous qui veulent se lancer en agriculture,

in, especially if you come from a non-farming family. You're not starting with inheriting part of the family's acreage. That's a big commitment and a big debt to take on early in one's career.

Is there no assistance at all in New Brunswick to help young people such as you to start farming?

**Mr. Lovell:** There is, but I have to say it's a little bit embarrassing. I believe that last year there were 74 applications for people that wanted to begin farming as new entrants in New Brunswick, and there might have been one that was approved.

So in the last four years, to my knowledge, there have been four new entrants approved in the province of New Brunswick, with me being one of them.

**Senator Mercer:** Approved through the loan program.

**Mr. Lovell:** Yes.

**Senator Mercer:** You said 74 applications. What did the other 73 applicants do? Did they walk away from the idea of farming entirely, or did they take another route?

**Mr. Lovell:** They were turned down by the provincial government. The government would have said, "You're project is not viable, or there is this issue or that issue." It's very much a no-risk approach.

**Senator Mercer:** Most economists who sit down and look at the prospects of farming would say an awful lot of farms are not viable because they don't understand that the farmers are willing to take those risks that are much higher than most other business people are willing to take.

**Mr. Lovell:** You're right there to a point. One thing about agriculture is that farmers are tied to the land. Land is an asset that always appreciates in value. Obviously, there are other depreciable assets — tractors, equipment, trucks, whatever it is — but the land itself always appreciates. So yes, there is risk, but at the same time you're growing your value and your net worth all the time, probably at a quicker rate than you would in today's stock market.

**Senator Mercer:** Mr. van den Heuvel, you talked about a new land bank program. I'm not speaking against it, but who would fund it, in your estimation?

**Mr. van den Heuvel:** We're hoping that with the negotiations for the next policy framework or whatever it's going to be called, we take a look at some sort of a seed fund to help to fund that because, obviously, part of that land banking policy has to be farmers that are looking to retire. As Andrew just mentioned, land values are always appreciating. So they might have purchased their land, and they deserve to sell out and use that as their retirement. So yes, we do need some seed money. We hope that the program would become revenue-neutral for the program itself because land that goes into that land bank would be able to be leased out to new or existing operators for a certain portion of

monsieur Lovell. Il faut un engagement extraordinaire pour le faire, surtout si on ne vient pas d'une famille d'agriculteurs. Vous ne commencez pas après avoir hérité d'une partie de l'exploitation familiale. C'est un grand engagement et une importante dette à contracter en début de carrière.

Y a-t-il au Nouveau-Brunswick une forme quelconque d'aide aux jeunes qui veulent se lancer en agriculture?

**M. Lovell :** Il y a de l'aide, mais j'avoue que c'est un peu embarrassant pour moi d'en parler. L'année dernière, je crois que 74 demandes de financement ont été présentées par de nouveaux venus. Il y en a peut-être une qui a été approuvée.

Par conséquent, dans les quatre dernières années, il y a probablement eu, à ma connaissance, quatre nouveaux venus dans la province. Je suis l'un de ces quatre.

**Le sénateur Mercer :** Votre demande a donc été approuvée dans le cadre du programme de prêts.

**M. Lovell :** Oui.

**Le sénateur Mercer :** Vous avez parlé de 74 demandes. Qu'ont fait les 73 autres demandeurs? Ont-ils renoncé à l'agriculture ou ont-ils trouvé un autre moyen?

**M. Lovell :** Le gouvernement provincial a rejeté leur demande en leur disant par exemple que leur projet n'est pas rentable ou qu'il présente tel ou tel problème. L'approche adoptée consiste dans une grande mesure à ne prendre aucun risque.

**Le sénateur Mercer :** La plupart des économistes qui examinent les perspectives d'avenir de l'agriculture diraient qu'un très grand nombre d'exploitations ne sont pas rentables. Ils ne comprennent pas que les agriculteurs sont prêts à prendre de bien plus grands risques que les autres propriétaires d'entreprise.

**M. Lovell :** Vous avez raison dans une certaine mesure. Dans le secteur agricole, les agriculteurs sont liés à la terre. La terre est un bien dont la valeur augmente constamment. De toute évidence, il y a d'autres actifs qui perdent de la valeur, comme les tracteurs, l'équipement, les camions, et cetera, mais ce n'est pas le cas de la terre. Par conséquent, oui, il y a un risque, mais l'avoir net augmente sans cesse, probablement à un rythme plus rapide que le marché boursier d'aujourd'hui.

**Le sénateur Mercer :** Monsieur van den Heuvel, vous avez mentionné un nouveau programme de banque de terres. Je n'y suis pas opposé, mais, à votre avis, qui financerait ce programme?

**M. van den Heuvel :** Nous avons l'espoir que les négociations relatives au prochain Cadre stratégique de l'agriculture — ou quel que soit le nom de ce programme — permettraient de trouver des fonds de lancement qui contribueraient au financement du programme. En effet, pour créer une telle banque, il faut qu'il y ait des agriculteurs qui envisagent de partir à la retraite. Comme Andrew vient juste de le mentionner, la terre prend constamment de la valeur. Ces gens qui partent ont probablement acheté leur exploitation et méritent donc de la vendre à un bon prix pour avoir de quoi vivre pendant leur retraite. Nous avons donc besoin de fonds de lancement. Nous espérons que le programme

time in order for the land bank to gain its money back. Then that land could be sold, either a lease-to-own or an outright purchase, by people to buy the land out of the land bank.

**Senator Oh:** Thank you, witnesses.

According to a recent Farm Credit Canada *Farmland Values Report*, the average value of Canadian farmland increased 10.1 per cent in 2015. This upward trend has increased steadily since 2006. How would you explain the steady increase in the value of farmland in Canada and, more specifically, in your respective provinces?

**Ms. Robinson:** What we have seen is an increased pressure on how much land a farmer has to have to stay in business, so that has perhaps contributed to the increasing cost of land.

We've also seen pressure from development and urban encroachment, and we have also seen other farmers moving into our area because we have, on the scale of the costs of agricultural land, really good land for what it costs in our province.

So we see those kinds of pressures all working on increasing land costs. As well, we've heard about high commodity prices and what that's done to drive values up and low interest rates making it more attractive to maybe pay a little more because you're paying less interest and are able to chip away at that debt a little more quickly.

**Senator Oh:** Do you know that your Island population has increased significantly?

**Ms. Robinson:** Yes.

**Senator Oh:** From where?

**Ms. Robinson:** We have seen a decent increase in growth in our province. I'm not sure on the numbers. I think about 140,000 was our population. We've seen a fairly large influx of immigration. That pressure, I don't think, is as great on land costs in our province. We have a large inventory of land that has been subdivided and approved for development but sits idle, waiting for a buyer, so we have a large inventory of that land. So the bigger pressures on land prices on Prince Edward Island are not so much from that foreign residential. We do see, in southeastern Prince Edward Island, we've had a religious group move in and buy a fairly large amount of land. They're gaining residency in the province, and once they gain residency, then each person is, under the law, allowed to own 1,000 acres.

**Senator Oh:** You said 1,000 acres.

parviendra à un moment donné à la neutralité parce que les terres accumulées par la banque seraient louées à bail pendant un certain temps à des exploitants nouveaux ou existants pour que la banque récupère sa mise de fonds. Ensuite, les terres seraient vendues soit directement soit dans le cadre d'ententes de location-achat.

**Le sénateur Oh :** Je remercie les témoins.

D'après un récent rapport *Valeur des terres agricoles* de Financement agricole Canada, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 10,1 p. 100 au Canada en 2015. La tendance à la hausse s'est accentuée régulièrement depuis 2006. Comment expliquez-vous cette augmentation régulière de la valeur des terres agricoles au Canada et, plus particulièrement, dans votre propre province?

**Mme Robinson :** Des pressions accrues s'exercent sur les agriculteurs parce qu'ils sont obligés d'avoir plus de terres pour assurer la survie de leur entreprise. Cela a peut-être contribué à la hausse du prix des terres.

Il y a également des pressions attribuables au développement résidentiel et à l'empiètement urbain. De plus, des agriculteurs sont venus s'établir dans notre région, car, d'un point de vue relatif, les prix des bonnes terres agricoles sont plus abordables chez nous que dans les autres provinces.

Bref, nous sommes témoins de toutes sortes de pressions qui tendent à faire monter le prix des terres. Nous avons également entendu parler de la hausse des prix des produits de base qui a fait monter les valeurs. De plus, les faibles taux d'intérêt incitent les gens à payer un peu plus à l'achat de la terre parce qu'il leur est plus facile par la suite de faire des remboursements anticipés.

**Le sénateur Oh :** Savez-vous que la population de l'île a sensiblement augmenté?

**Mme Robinson :** Oui.

**Le sénateur Oh :** D'où viennent les nouveaux venus?

**Mme Robinson :** Il y a un certain accroissement démographique dans la province. Je ne suis pas sûre des chiffres. Je crois que nous avons une population de 140 000 habitants. Nous avons également reçu un assez grand nombre d'immigrants, mais je ne crois pas que ce facteur ait joué un grand rôle dans la hausse du prix des terres dans la province. Nous avons d'importants stocks de terres qui ont été subdivisées et approuvées pour fins de mise en valeur, mais qui reste inexploitées en attendant l'arrivée d'un acheteur. Par conséquent, les pressions les plus importantes qui s'exercent sur le prix des terres dans l'Île-du-Prince-Édouard ne sont pas particulièrement liées à l'arrivée de nouveaux venus. Il y a bien sûr un groupe religieux qui est venu s'établir dans le sud-est de la province et qui a acheté une importante superficie de terre. Les membres du groupe deviennent petits à petit des résidents de la province et acquièrent ainsi le droit de posséder chacun 1 000 acres.

**Le sénateur Oh :** Avez-vous bien dit 1 000 acres?

**Ms. Robinson:** Yes, 1,000 acres if you're a resident. For a corporation, it's 3,000 acres. There are requirements around that that mean that it is pretty much 1,000 acres a person. In my family, there are six of us that own our farm, but we're only allowed to control 3,000 acres. "Control" is the word because if you are leasing or owning it, you are controlling it.

**Senator Oh:** I suppose it's a balancing act. The retiring farmer would like to see that after 30 years of farming, the value has gone up.

**Ms. Robinson:** It's very much that. It depends on which side of the equation you're on. If you're a new entrant, you would like land prices to be low. If you are an exiting farmer, you would probably like to see the land prices higher so that you can either retire well or finance the succession of your farm for the next generation.

[Translation]

**Senator Dagenais:** Mr. Wiseman, if I understood you correctly, you said that your lands are used among other things for residential development, despite a provincial legislative framework. You do less local production. You depend more on imports.

What would be the first measure to take to curb this trend? How would you feel about a federal government intervention that would be in harmony with the responsibilities of your province?

[English]

**Mr. Wiseman:** Thank you for the question. There have been some moves by the provincial government to mitigate that kind of a situation that you've just described in your preamble to the question. For example, legislated agriculture development areas which restrict the land from being developed for any means other than agriculture has been a fairly large measure.

It hasn't gone all the way because, like everything, people will find ways to navigate around it. There is a huge political lobby, for example, with government on agriculture development areas saying, "Look, you have too much of this area put into agriculture. It's not warranted." They have had reviews and extracted from the original agriculture development area as much as 50 per cent of the land that was originally put there. So it has some weaknesses there.

Newfoundland and Labrador has it right in terms of the lease arrangements. Since 1978 no one can own land for agriculture in the province of Newfoundland and Labrador without it being a lease. It has to be a lease arrangement. Legislation can't affect the people who already had Crown land, granted land, before that. That's where a problem lies.

**Mme Robinson :** Oui, 1 000 acres pour un résident. Dans le cas des sociétés, la limite est de 3 000 acres. Les exigences définies signifient que la limite est en général de 1 000 acres par personne. Dans ma famille, nous sommes six propriétaires de notre exploitation, mais nous n'avons le droit de contrôler que 3 000 acres. « Contrôle » est le mot clé, car il englobe tant les propriétaires que les locataires.

**Le sénateur Oh :** Je suppose que c'est un moyen de réaliser l'équilibre. L'agriculteur qui part à la retraite aime bien constater qu'après 30 ans de travail, la valeur de son exploitation a augmenté.

**Mme Robinson :** C'est exactement cela. Tout dépend de votre rôle. Si vous êtes un nouveau venu, vous préférez évidemment que le prix des terres soit bas. Si vous êtes un agriculteur qui s'apprête à prendre sa retraite, vous voudrez que le prix de la terre monte pour que vous puissiez avoir une retraite confortable ou financer la succession de votre exploitation pour la prochaine génération.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Monsieur Wiseman, si je vous ai bien compris, vous dites que vos terres servent, entre autres, au développement résidentiel, malgré un encadrement législatif de la province. Vous faites moins de production locale. Vous comptez davantage sur l'importation.

Quelles seraient les mesures initiales à prendre pour freiner cette tendance? Que pensez-vous d'une intervention du gouvernement fédéral qui serait en harmonie avec les responsabilités que doit prendre votre province?

[Traduction]

**M. Wiseman :** Je vous remercie de votre question. Le gouvernement provincial a pris certaines mesures pour atténuer les difficultés causées par la situation que vous avez décrite dans le préambule de votre question. Ainsi, il a créé par voie législative des zones de développement agricole qui empêchent l'utilisation des terres à des fins autres que l'agriculture.

Ces mesures n'ont pas donné tous les résultats attendus, car, comme dans tous les domaines, les gens trouvent toujours des moyens de contourner la réglementation. Il y a, par exemple, un énorme lobby politique qui essaie de persuader le gouvernement, au sujet de ces zones de développement agricole, qu'une trop grande proportion des zones est consacrée à l'agriculture et que cela n'est pas justifié. Des examens ont été effectués et ont permis, dans certains cas, d'amputer les zones de développement agricole de 50 p. 100 de leur superficie initiale. Le système avait donc certaines faiblesses.

Terre-Neuve-et-Labrador a mieux réussi en recourant à des arrangements de location à bail. Depuis 1978, personne ne peut posséder des terres agricoles dans la province autrement que dans le cadre d'un bail. Les mesures législatives adoptées à ce sujet n'ont pas touché les gens auxquels des terres de la Couronne avaient déjà été concédées auparavant. Voilà où réside le problème.

Like the other presenters here, there have been big issues about people in these urban areas around St. John's, Avalon, Corner Brook and so on, where they sat on the land and said it's not going anywhere. I know it's agriculture development areas, but it's a chunk of land. I'm not going to farm it, so it will sit there forever. What we as agriculture proponents would say to government is if you are going to let it sit there, then tax it. We have to use that taxation. It's a great leverage.

On the extra development, we have a lot of areas that we believe can be developed, and the government recognizes this as the key to making more land accessible.

Of course, the lease arrangement in terms of land value kind of neutralized the cost of land going up. When land is granted in Newfoundland and Labrador, it costs \$4 an acre per year as a lease arrangement. It's basically nothing. Of course, the shortfall on that is when you cease to farm it, it reverts back to the Crown.

If I'm an agricultural producer and I have this leased land and am going to put \$500,000 into it to develop it, I know that if I become sick and three years after that it reverts back to the Crown, or when I retire it reverts back to the Crown, all that development goes with it, and there is no means to compensate the farmer. So there's a big government role there. There's no question about that.

The only thing, to finish on this, that I believe in terms of the agricultural policy framework, where that could come into play, is that the land that's there and with the expectation for the producer to develop it, that could be mitigated against some additional federal-provincial funding that could be used to develop that land.

[Translation]

**The Chair:** Before giving the floor to Senator Dagenais again, we want to excuse Mr. van den Heuvel, because he has to catch a plane in the next few minutes.

Mr. van den Heuvel, I want to thank you most sincerely for your presence at our committee meeting. Your presentation was very interesting and particularly instructive. Please note that the members of the committee are very concerned by what is happening in Canada. We have learned a lot on the files that affect your region. Your comments are very useful to us. I wish you a good trip back.

**Senator Dagenais:** My second question is for Mr. Lovell. You spoke about potato production. You mentioned unused lands. What other production could New Brunswick engage in? How could the government help you if you were to consider another type of production?

Je sais, comme les autres témoins, qu'il y a eu de grands problèmes à cause des gens des régions urbaines voisines de St. John's, Avalon, Corner Brook, et cetera, qui laissent des terres agricoles inexploitées. Ils disent qu'ils savent que ces terres font partie de zones de développement agricole, mais qu'ils ne vont quand même pas les cultiver et les laisseront là inactives pour toujours. Nous, partisans de l'agriculture, disons au gouvernement que si ces gens agissent ainsi, il faut les taxer. Nous devons utiliser ce moyen qui peut être très efficace.

Pour ce qui est de la mise en valeur de nouvelles terres, nous avons beaucoup de secteurs qui peuvent, à notre avis, être aménagés. Le gouvernement le reconnaît et admet qu'ils peuvent servir à augmenter les superficies arables.

Bien sûr, les arrangements de location à bail ont plus ou moins neutralisé la hausse des prix de la terre. Quand une terre est concédée à Terre-Neuve-et-Labrador, son coût annuel est de 4 \$ l'acre. C'est presque rien. Le revers de la médaille, c'est que si on cesse de l'exploiter, elle revient automatiquement à la Couronne.

Si, à titre de producteur agricole, je loue cette terre à bail et décide d'y investir 500 000 \$ pour l'aménager, je sais que si je tombe malade, au bout de trois ans, la terre avec tout ce qu'elle contient est reprise par la Couronne sans aucune indemnisation. C'est la même chose si je décide de partir à la retraite. Le gouvernement aurait donc un important rôle à jouer à cet égard. C'est absolument certain.

Je dirai, pour terminer, que la seule chose à faire consisterait à utiliser le Cadre stratégique pour l'agriculture afin d'offrir un financement fédéral-provincial supplémentaire pouvant servir à aménager les terres qui sont là et que le producteur est censé aménager lui-même. On pourrait ainsi atténuer le problème qui existe actuellement.

[Français]

**Le président :** Avant de redonner la parole au sénateur Dagenais, nous devons donner congé à M. van den Heuvel, parce qu'il a un avion à prendre dans les prochaines minutes.

Monsieur van den Heuvel, je tiens à vous remercier très sincèrement de votre présence à notre comité. Votre exposé était fort intéressant et particulièrement instructif. Sachez que les membres du comité sont très préoccupés par ce qui se passe au Canada. Nous avons beaucoup appris sur les dossiers qui touchent votre région. Vos commentaires nous sont très utiles. Je vous souhaite un bon retour à la maison.

**Le sénateur Dagenais :** Ma deuxième question s'adresse à M. Lovell. Vous avez parlé de la production des pommes de terre. Vous avez des terres non exploitées. Dans quels autres secteurs de production le Nouveau-Brunswick pourrait-il se distinguer? Comment le gouvernement pourrait-il vous aider si vous deviez envisager une autre production?

[English]

**Mr. Lovell:** At this time, we're working on a strategic plan for the apple industry in New Brunswick. As part of that strategic plan, we've put out an outline for what we would like to see for loans that would help producers. The land cost in the development of an orchard is the minimal part. Orchard development is about \$25,000 an acre. Basically, we're looking for a type of program where years 1 through 5 there are no payments, interest deferred; interest-only payments in years 6 through 8; and repayment of that loan in blended repayment in years 9 through 15.

I'm also a committee member of the Apple Working Group for the Canadian Horticultural Council, and we'll be presenting a proposal to government just in the form of interest relief, because it's those first five years that are so tough when you're first trying to get production ramped up and going. Once you've got your revenue, you can afford to pay that loan back.

[Translation]

**The Chair:** Before giving the floor to Senator Merchant, I would have one question to ask. Ms. Robinson, you said something intriguing. You said that religious groups are purchasing land in your area. Are they buying it to farm it or to pray on it?

[English]

**Ms. Robinson:** It's a secret. No, my apologies.

The group I'm speaking of in particular, I think it's all right to speak in the specifics of it that I understand. A group of monks has set up a college or a school in southeastern Kings, in Kings County, Prince Edward Island. They are Buddhist monks, and they have bought a large amount of land. I'm not sure how much, if it's 3,000 or 5,000 or 6,000. There are people who know, but they're not in this room. By Island standards, they've bought a large amount of land.

They have set up this school, and they have over 1,000 people living in rural P.E.I., which has somewhat forced the issue of land use planning on Prince Edward Island. Our province has kind of been caught out.

[Translation]

**The Chair:** Are they farming those lands, or just teaching?

[English]

**Ms. Robinson:** They are and are not. They do not want to kill anything, so I understand they care for their vermin, the rats and whatnot. They don't want to till land and kill worms. So as far as modern agriculture goes, they're obviously organic producers if

[Traduction]

**M. Lovell :** Nous travaillons actuellement sur un plan stratégique pour le secteur de la pomme du Nouveau-Brunswick. Dans le cadre de ce plan, nous avons établi un aperçu de ce que nous aimerions avoir en matière de prêts pouvant aider les producteurs. Lors de l'aménagement d'un verger, le prix de la terre ne représente qu'une faible proportion de l'investissement nécessaire, qui s'élève à environ 25 000 \$ l'acre. Nous sommes en fait à la recherche d'un programme dans lequel les paiements, capital et intérêts, sont reportés dans les cinq premières années. Ensuite, les paiements ne comprendraient que les intérêts entre la sixième et la huitième année. Le remboursement du prêt proprement dit se ferait entre la 9<sup>e</sup> et la 15<sup>e</sup> année.

Je suis membre du groupe de travail sur la pomme du Conseil canadien de l'horticulture. Nous présenterons au gouvernement une proposition concernant l'allègement des intérêts. En effet, ce sont les cinq premières années qui sont les plus difficiles lorsque le producteur essaie de lancer son entreprise. Une fois qu'il commence à recevoir des revenus, il a les moyens de rembourser son prêt.

[Français]

**Le président :** Avant de donner la parole à la sénatrice Merchant, j'aurais une question à poser. Madame Robinson, vous avez dit quelque chose d'intrigant. Vous dites que des groupes religieux achètent des terres dans votre région. Est-ce pour cultiver ou pour prier?

[Traduction]

**Mme Robinson :** C'est un secret. Non, je m'excuse.

Le groupe particulier dont je parle — je ne crois pas qu'il soit inconvenant de donner certains détails à ce sujet — se compose de moines qui ont établi un collège ou une école dans le secteur sud-est de Kings, dans le comté de Kings à l'Île-du-Prince-Édouard. Ce sont des moines bouddhistes qui ont acheté une importante étendue de terre. Je ne suis pas sûre du chiffre, mais c'est peut-être 3 000, 5 000 ou 6 000 acres. Il y a des gens qui le sauraient, mais ils ne sont pas présents ici. Quoi qu'il en soit, selon les normes de l'île, c'est une importante superficie.

Ils ont créé une école. Il y a plus d'un millier de personnes qui vivent actuellement dans un secteur rural, ce qui a soulevé la question de l'utilisation des terres de l'Île-du-Prince-Édouard. La province a été plus ou moins prise au dépourvu.

[Français]

**Le président :** Cultivent-ils ces terres ou est-ce qu'ils ne font qu'enseigner?

[Traduction]

**Mme Robinson :** Oui et non. Ils ne veulent tuer aucune créature. Si j'ai bien compris, ils prennent soin de leur vermine, des rats, et cetera. Ils ne veulent pas labourer parce que cela tuerait des vers de terre. Par conséquent, si on veut parler

they are in production. There are Amish farmers in the area that I think they might be working with. I think they consider the Amish method of farming to be acceptable.

Generally speaking, a large percentage of that land has come out of production and has also impacted neighbouring farms. Neighbouring farms, instead of being next to a field that's cared for, are next to something sitting fallow. You might call it a weed farm.

**Senator Merchant:** Thank you very much to our presenters. Because we are just starting this study, the question that I have is this: If there is such a crisis in acquiring agricultural land, why isn't there a national policy? You made some reference, Mr. Wiseman, to that.

Of course there are constitutional issues, so I want to turn that around. Shouldn't the provinces be asking the federal government to assist them in creating a national policy, or to work together?

**Mr. Wiseman:** The jurisdictional issue is an issue and a barrier, to a degree. We have found the agricultural policy framework to be a great vehicle for collaboration. It's somewhat of a bilateral arrangement between provinces and territories that has worked very well. We have taken pillars to say this is what is national in scope but has provincial variations. Environmental protection has been a big issue. Climate change and food safety are big issues. It's national, but it's also provincial. The collaboration we have had has worked really well.

In terms of land protection and enhancement, the policy from the government, which has been translated through the framework agreement, has been that we do not get involved with enhancing the land, with clearing land, for example.

In Newfoundland and Labrador, we are so underdeveloped in the area of land; we have always had to come in through the back door and say that there's no qualifying criteria in the federal-provincial agreement to allow us to clear 500 acres of land — it's just not eligible for funding. So we said let's call it a place where we can do manure spreading and make it an environmental issue.

We have had to step dance and navigate around all kinds of barriers, because there has been a federal policy saying that we will not do this to our land. We think that's crazy. We need that development in our province. I see and hear about that in other provinces.

That's where the old process of policy and how that translates into practice can work, and it can work best through this agricultural policy framework agreement. That's the vehicle we have to work through.

d'agriculture moderne, ce sont évidemment des producteurs biologiques s'ils produisent quelque chose. Nous avons dans le coin des fermiers amish avec qui ils collaborent peut-être. Je crois qu'ils jugent acceptables les méthodes de culture amish.

D'une façon générale, on peut dire que, pour l'essentiel, ces terres ne produisent plus grand-chose, ce qui a des répercussions sur les propriétaires voisins. Ceux-ci, au lieu d'avoir à côté un champ bien soigné, ont affaire à une jachère ou un champ de mauvaises herbes.

**La sénatrice Merchant :** Je remercie beaucoup nos témoins. Comme nous n'en sommes qu'au début de notre étude, voici la question que j'ai à poser : s'il y a une telle pénurie de terres agricoles, pourquoi n'avons-nous pas une politique nationale? Vous y avez fait allusion, monsieur Wiseman.

Bien sûr, il y a des problèmes constitutionnels. Je vais donc modifier ma question. Les provinces ne devraient-elles pas demander au gouvernement fédéral de les aider à élaborer une politique nationale? Ne devraient-elles pas travailler ensemble?

**M. Wiseman :** Les questions de compétence constituent effectivement un obstacle, mais seulement dans une certaine mesure. Nous croyons que le Cadre stratégique pour l'agriculture est un excellent moyen de collaboration. C'est en quelque sorte un arrangement bilatéral qui a très bien marché entre les provinces et les territoires. Nous avons défini des piliers pour désigner les éléments de portée nationale qui ont des variantes provinciales. La protection environnementale est une grande affaire, de même que le changement climatique et la sécurité alimentaire. Ce sont des éléments à la fois nationaux et provinciaux. La collaboration que nous avons établie marche vraiment très bien.

Au chapitre de la protection et de l'amélioration des terres, la politique du gouvernement qui se reflète dans l'accord-cadre dit que nous n'intervenons pas dans l'amélioration des terres, comme le défrichement, par exemple.

À Terre-Neuve-et-Labrador, nous sommes particulièrement sous-développés dans le domaine des terres. Nous devons toujours passer par la porte arrière pour dire que les critères d'admissibilité de l'accord fédéral-provincial ne nous permettent pas de défricher 500 acres et que les travaux ne sont donc pas admissibles à un financement. Pour nous tirer d'affaire, nous avons décidé qu'il suffisait de dire que c'est un endroit où on peut épandre du fumier, ce qui en fait une question environnementale.

Nous avons dû nous démenner et contourner toutes sortes d'obstacles parce qu'il y a une politique fédérale disant que nous ne pouvons pas faire cela dans nos terres. Nous croyons que c'est aberrant. Nous avons besoin de ce développement dans notre province. Nous pouvons le voir et l'entendre dans le cas des autres provinces.

C'est là que le vieux processus et ce qu'il implique en pratique peuvent marcher. Et ils marchent le mieux par l'entremise de l'entente sur le cadre pour l'agriculture. Voilà le moyen que nous devons emprunter.



**Senator Merchant:** When you say “we,” is that your province?

**Mr. Wiseman:** I think the provinces collaboratively, federal and provincial.

**Senator Merchant:** Your provinces are asking the federal government?

**Mr. Wiseman:** Yes.

**Senator Tardif:** I’m looking at a report here by Mr. Connell. In it he provides a summary of the provincial legislative frameworks and the land use planning principles of the different provinces. It appears that the provinces of Nova Scotia, New Brunswick, Prince Edward Island, and I’m not seeing here necessarily Newfoundland, but they’re considered to have weak provincial legislative frameworks and land use planning principles. Your provinces have been identified as the weakest; Quebec, Ontario and British Columbia have the strongest legislative frameworks.

Perhaps to follow up on what you said, Mr. Wiseman, there’s more to be done with the provinces. I don’t know what the federal government can do to provide incentives to your provinces to move. I don’t know if you have any suggestions for adopting better and stronger legislative frameworks.

**Mr. Wiseman:** I didn’t speak to the legislative process a lot, because I see some barriers around jurisdictional issues where land is. I feel it has to be done through a different arrangement, like the policy framework.

There’s no question that land use planning is a huge inhibitor in our province. I know it’s not mentioned there. There’s been a call to create land use advisory councils, because there’s this great competition. We’ve had to force industry, for example, for a long time that has been using anything that would be considered good agricultural land.

It’s only when the paper mills have closed down and the big companies have moved out that this land has become available. We have a big fight going on about who is going to get this. Is it going to be the oil and gas sector or recreational users? We have unbelievable pressure from the recreational people, and most of them come from urban areas. As I mentioned, they have a playground mentality. They believe that rural and agricultural areas are there for their luxury and play, and how dare you put up a farm next to us, and the pressure is incredible.

The land use planning part of it is simply lacking. How the federal government could get involved there, I don’t know. But certainly in terms of creating new land areas and helping with that development, that’s where federal government policy could come in.

**La sénatrice Merchant :** Quand vous dites « nous », parlez-vous de votre province?

**M. Wiseman :** Je pense à la collaboration des provinces et aux initiatives fédérales-provinciales.

**La sénatrice Merchant :** Vos provinces font-elles appel au gouvernement fédéral?

**M. Wiseman :** Oui.

**La sénatrice Tardif :** Je suis en train de parcourir le rapport de M. Connell. Il présente un résumé des cadres législatifs provinciaux et des principes de planification de l’utilisation des terres dans les différentes provinces. Il semble que la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et l’Île-du-Prince-Édouard — je n’ai pas l’impression que Terre-Neuve soit mentionnée ici — ont des cadres législatifs et des principes de planification relativement faibles. Vos provinces sont désignées comme étant les plus faibles. Le Québec, l’Ontario et la Colombie-Britannique ont les cadres législatifs les plus forts.

Peut-être pour faire suite à ce que vous avez dit, monsieur Wiseman, il faudrait en faire davantage avec les provinces. Je ne sais pas ce que le gouvernement fédéral peut faire pour inciter vos provinces à agir. Avez-vous des suggestions à présenter en vue de l’adoption de cadres législatifs plus forts?

**M. Wiseman :** Je n’ai pas beaucoup parlé du processus législatif parce que je vois des obstacles attribuables à des questions de compétence, selon l’endroit où se trouvent les terres. J’ai l’impression qu’il faudrait agir dans le cadre d’un arrangement différent, comme le cadre stratégique.

Il est certain que la planification de l’utilisation des terres constitue un énorme obstacle dans notre province. Je sais que ce n’est pas mentionné là. On a proposé de créer des conseils consultatifs sur l’utilisation des terres à cause de la concurrence qui existe. Nous avons dû forcer l’industrie qui, par exemple, a pendant très longtemps utilisé tout ce qui pouvait être considéré comme une bonne terre agricole.

C’est seulement lorsque les usines de papier ont fermé et que les grandes sociétés sont parties que ces terres se sont libérées. Une grande bataille est en cours pour savoir qui pourra s’en servir. Est-ce le secteur pétrolier et gazier qui l’emportera ou bien les utilisations récréatives? Les utilisateurs de ce secteur, qui viennent pour la plupart de régions urbaines, exercent d’énormes pressions. Comme je l’ai mentionné, ces gens ont une mentalité infantile. Ils croient que les régions rurales et agricoles sont là uniquement pour leur plaisir. Ils vous disent sans ciller : comment osez-vous établir une ferme à côté de chez nous? Les pressions qu’exercent ces gens sont incroyables.

L’élément de planification de l’utilisation des terres est tout simplement absent. Je ne sais pas de quelle façon le gouvernement fédéral pourrait intervenir à cet égard. Il n’y a cependant pas de doute que le gouvernement fédéral peut aider en contribuant à l’aménagement des nouvelles terres.

**Ms. Robinson:** As we go through this process in Prince Edward Island with our land use planning, currently we have 74 municipalities in P.E.I., and we need to streamline that. Not all our land is currently within a municipality, so the end goal here for the provincial government, as we understand, is to have all land within a municipality and to pare down to about a third of the municipalities we currently have.

What I see as the opportunity would be for federal government, through money granted to municipalities for whatever programs they offer, to place value on farmland for a municipality. Currently municipalities do not care to have farmland within their municipality because it doesn't provide a tax base. If we could come up with some incentive for municipalities to place value on farmland, they would be more willing to embrace what farming brings to their community and municipality.

**Senator Tardif:** Thank you. Mr. Lovell, would you care to add anything?

**Mr. Lovell:** I don't really have an answer. I have no idea why New Brunswick doesn't have a land use policy.

**Senator Tardif:** It is considered weak.

**Mr. Lovell:** Really, we don't have one. It's very weak. The alliance has been lobbying the provincial government for over 20 years for a land use policy, just to do things like stop stripping topsoil off land. There's some significant, beautiful farmland. It's interval ground — it's floodplain — just below Fredericton, and driving to Moncton a week ago, I saw they're stripping the topsoil off. That's gone; it's never coming back.

**Senator Mercer:** Where are they selling it?

**Mr. Lovell:** They'll sell it back to landscaping companies. I understand they're trying to make a living, which is fair enough, but that's land that we're losing. We're not getting it back. It's gone for generations. I'm sure other people here can correct me, but I think it takes something like a thousand years to create an inch of topsoil.

**Senator Tardif:** Some witnesses have told us there's a lack of reliable, accurate and timely data on land mapping and foreign sales acquisitions. Do you agree with that? Is that maybe part of the problem — we just don't have the data to know what land we have and what uses it's going toward?

**Mr. Lovell:** Yes. We had that discussion earlier today. In 2008 the provincial government mapped all the abandoned farmland in New Brunswick, and it could be added to a layer of

**Mme Robinson :** Nous avons amorcé le processus de planification de l'utilisation de nos terres dans l'Île-du-Prince-Édouard. Nous avons actuellement 74 municipalités, mais nous avons entrepris une rationalisation. Nos terres ne sont pas toutes situées dans les limites de municipalités. Par conséquent, à notre connaissance, le but ultime du gouvernement provincial est de faire en sorte que toutes les terres se trouvent dans des municipalités et que le nombre de celles-ci soit réduit d'environ les deux tiers.

Pour moi, le rôle du gouvernement fédéral devrait consister à offrir de l'argent aux municipalités dans le cadre de n'importe quel programme afin de valoriser les terres agricoles. À l'heure actuelle, les municipalités ne sont pas très désireuses d'avoir des terres agricoles parce que celles-ci ne contribuent pas à l'assiette fiscale. Si nous pouvions trouver un moyen d'inciter les municipalités à attribuer une certaine valeur à ces terres, elles seraient plus disposées à reconnaître les avantages que l'agriculture apporte à la communauté et à la municipalité.

**La sénatrice Tardif :** Je vous remercie. Monsieur Lovell, avez-vous quelque chose à ajouter?

**M. Lovell :** Je n'ai pas vraiment de réponse. Je n'ai aucune idée des raisons pour lesquelles le Nouveau-Brunswick n'a pas une politique d'utilisation des terres.

**La sénatrice Tardif :** La politique est jugée faible.

**M. Lovell :** En réalité, nous n'avons aucune politique. Elle est très faible. L'Alliance agricole essaie depuis 20 ans de persuader le gouvernement provincial d'élaborer une politique sur l'utilisation des terres, simplement pour faire des choses comme interdire le prélèvement de la terre végétale. Nous avons quelques très belles terres agricoles. Ce sont des terres intermédiaires, des plaines inondables qui se trouvent juste au sud de Fredericton. En me rendant à Moncton, la semaine dernière, j'ai vu des travailleurs prélever la terre végétale. Elle est partie et ne reviendra jamais.

**Le sénateur Mercer :** À qui est-elle vendue?

**M. Lovell :** Elle est vendue à des sociétés d'aménagement paysager. Je comprends bien que ces gens veulent gagner leur vie, mais nous y perdons nos terres. Nous ne les retrouverons plus. Elles sont perdues pour plusieurs générations. Je suis sûr que d'autres pourront me corriger, mais j'ai l'impression qu'il faut peut-être un millier d'années pour créer un pouce de terre végétale.

**La sénatrice Tardif :** Certains témoins nous ont dit qu'il manque de données exactes, fiables et actuelles sur la cartographie et les ventes à des intérêts étrangers. Croyez-vous que ce soit le cas? Est-ce que cela fait partie du problème? Nous n'avons tout simplement pas les données nécessaires pour savoir quelles terres nous avons et à quoi elles servent.

**M. Lovell :** Oui. Nous avons eu cette discussion plus tôt aujourd'hui. En 2008, le gouvernement provincial a relevé sur des cartes toutes les terres agricoles abandonnées au Nouveau-

what's called GoNB, but nobody has kept it up. We spent all these tax dollars finding out and identifying where this land is, and it's just been let go to the wind. Why did we do that?

**Ms. Robinson:** I would like to agree with what you're saying. We need to do a better job of collecting information. Right now the answer to this situation is not obvious to us. It's like planting a tree. The best time to plant a tree is yesterday or today.

We should be actively collecting information on land ownership, land use, and we should have a much better understanding of our soils. Prince Edward Island is doing a good job in that regard, and that's in part because of our Lands Protection Act, but anyone that flies under the radar of those triggers of five acres or 165 feet of shore frontage — those are the triggers for a non-resident of Prince Edward Island, a come-from-away, as we call them — if you fly under that, then your transaction goes unrecorded. We need to have a much better mechanism to collect this information now so that in three or five years, or maybe sooner, when we feel we're in a position to take action, we have the information that's passing us by now.

**Mr. Wiseman:** We're looking for this gateway for the federal government to come into provincial jurisdiction, if you will. We're trying to find different rationalizations, and of course we heard some.

I think the climate change issue is a great gateway for the federal government to get involved doing these kinds of things in terms of the funding and so on, and it can be done through, again, the agricultural policy framework. Climate change is a big national subject right now. We have to have the database that we need.

I think the engagement of farmers in greenhouse gas mitigation is something we're seeing in a big way in Europe and throughout Scandinavia. The idea is that farmers would now take on the responsibility of stewards of the land creating green cover; even land that's not in production, they create green cover. They create mitigation in terms of land erosion and all these things, which we consider a public good thing. This is national scope and great rationalization and a place where I think the federal government can play its card and then have the attachment to playing that card conditional upon getting all of this information and goodwill back, if you will, from the provinces and the producers.

**Senator Tardif:** Thank you for your suggestions.

**Senator Duffy:** Thank you all for coming tonight. The federal government has deep roots, no pun intended, in Prince Edward Island, in our history, in the purchase of British landowners where

Brunswick. Ces cartes peuvent être ajoutées comme couche sur ce qu'on appelle GoNB, mais personne ne les a tenues à jour. Nous avons dépensé beaucoup d'argent des contribuables pour trouver ces terres, mais nous avons tout laissé tomber. Pourquoi l'avons-nous fait?

**Mme Robinson :** J'aimerais bien être d'accord avec vous. Nous devons mieux faire la collecte des données. À l'heure actuelle, la solution n'est pas évidente pour nous. C'est un peu comme le fait de planter un arbre. Le meilleur moment pour le faire, c'est hier ou aujourd'hui.

Nous devrions recueillir activement des renseignements sur la propriété des terres et leur utilisation. Nous devrions avoir une meilleure compréhension de nos sols. L'Île-du-Prince-Édouard fait du bon travail à cet égard, en partie à cause de notre loi de protection, le Lands Protection Act, mais beaucoup de transactions peuvent passer inaperçues si elles n'atteignent pas les seuils d'application de la loi : 5 acres ou 165 pieds de façade littorale pour les non-résidents de l'Île-du-Prince-Édouard. En deçà de ces seuils, la transaction n'est pas enregistrée. Nous avons actuellement besoin d'un meilleur mécanisme de collecte de l'information pour disposer des renseignements qui nous manquent lorsque viendra le moment d'agir, dans trois ou cinq ans ou peut-être plus tôt.

**M. Wiseman :** Nous cherchons un moyen pouvant permettre au gouvernement fédéral d'intervenir dans le champ de compétence provincial. Nous essayons de trouver de bonnes raisons et nous en avons évidemment entendu un certain nombre.

Je crois que la question du changement climatique peut permettre au gouvernement fédéral d'intervenir pour offrir du financement et prendre d'autres mesures. Encore une fois, il pourrait le faire par l'intermédiaire du cadre stratégique pour l'agriculture. Le changement climatique est un important enjeu national en ce moment. Nous devons disposer de la base de données dont nous avons besoin.

La participation des agriculteurs à la lutte contre les gaz à effet de serre est devenue assez courante en Europe et dans toute la Scandinavie. En principe, les agriculteurs pourraient maintenant assumer la responsabilité à titre d'intendants de la terre en créant une couverture végétale. Ils peuvent créer cette couverture même sur les terres qui ne sont pas exploitées. Ils atténuent les effets du changement climatique en combattant l'érosion du sol et toutes les choses qui, pour nous, font partie du bien public. C'est un domaine de portée nationale qui constitue un bon motif d'intervention. Ainsi, le gouvernement peut jouer son rôle de façon conditionnelle en demandant en contrepartie aux provinces et aux producteurs de lui donner toute l'information nécessaire et de faire preuve de bonne volonté.

**La sénatrice Tardif :** Je vous remercie de vos suggestions.

**Le sénateur Duffy :** Je vous remercie de votre comparution ce soir. Je dirai, sans jeu de mots, que le gouvernement fédéral a de profondes racines dans l'Île-du-Prince-Édouard et son

we were tenant farmers at the time of Confederation. Then, of course, in the 1960s Premier Campbell had his visionary Island development plan.

Is this not the perfect time for P.E.I. to say we are a test bed where some of these innovative ideas should be taken? In my experience, Island farmers embrace the new environmental regulations; they embrace the green economy. They're keen because they want to be good stewards of the land. Is this a place where the feds could test some of these new concepts?

**Ms. Robinson:** I don't see why not. Do you want me to go on?

**Senator Duffy:** Let me then ask you about another aspect of what you said, Ms. Robinson, and that concerns the whole question of municipalities being reduced from 70 some to 30 some. Is it correct that the municipalities will have control over all zoning within their area?

**Ms. Robinson:** We've been told by the province that municipalities are much like children of the parent, which would be the province, and that whatever they do would be much aligned with current provincial approaches to this.

**Senator Duffy:** But if we have a patchwork quilt, you're going to get more urban development.

**Ms. Robinson:** Yes. We understand that every municipality will be required to have a professional land use planner on staff, whether that's a tenth or a half or a full-time person, and that all land development will have to fit criteria that the province lays out.

Now, our concern was more as to right to farm and classification of agricultural land or identification of agricultural land and wanting to make sure that we didn't find special interest areas that might view farming as unfavourable and make it very difficult to farm within that area. As Andrew said earlier, farmers are very attached to their land. Unlike a car dealership, if we don't like the neighbourhood we're in, we can't pick up our business and move. So if suddenly the area we're in decides they're unfriendly to farming, what protection do we have if that jurisdiction rests with the municipality?

**Senator Duffy:** One final question on environmental issues which is, again, the federal government role. Deepwater wells.

**Ms. Robinson:** Supplemental irrigation?

**Senator Duffy:** Yes.

**Ms. Robinson:** And what specifically?

histoire. Lors de la Confédération, il avait racheté aux propriétaires britanniques les terres dont les habitants de l'île étaient locataires. Ensuite bien sûr, dans les années 1960, le premier ministre Campbell a établi son extraordinaire plan de développement de l'île.

N'est-ce pas le moment parfait pour que l'Île-du-Prince-Édouard essaie certaines de ces idées novatrices? Je crois que les agriculteurs de la province ont adopté la nouvelle réglementation environnementale et l'économie verte. Ils sont très intéressés parce qu'ils veulent être de bons intendants de la terre. N'est-ce pas la bonne place où le gouvernement fédéral peut mettre à l'essai certain de ces nouveaux concepts?

**Mme Robinson :** Je ne vois pas pourquoi il ne le ferait pas. Souhaitez-vous que j'en dise davantage?

**Le sénateur Duffy :** Madame Robinson, je vais peut-être vous poser une question sur un autre aspect de ce que vous avez dit. Il s'agit de toute la question de la fusion municipale qui fera passer les quelque 70 municipalités actuelles à une trentaine. Est-il vrai que les municipalités contrôleront tous les aspects du zonage dans leur territoire?

**Mme Robinson :** La province nous a dit que les municipalités sont un peu comme ses enfants et que tout ce qu'elles feront sera essentiellement aligné sur la politique provinciale actuelle.

**Le sénateur Duffy :** Mais avec un zonage hétéroclite, nous aurons encore plus de développement urbain.

**Mme Robinson :** Oui. Nous croyons savoir que chaque municipalité sera tenue d'avoir dans son effectif un planificateur professionnel de l'utilisation des terres à temps plein ou partiel et que tout projet d'aménagement devra satisfaire aux critères définis par la province.

Toutefois, nous nous inquiétons davantage du droit d'exploiter la terre ainsi que de la classification et de l'identification des terres agricoles. Nous voulons être sûrs qu'il n'y aura pas de groupes d'intérêts spéciaux qui feront obstacle à l'exploitation agricole et la rendront très difficile dans certains secteurs. Comme l'a dit Andrew tout à l'heure, les agriculteurs sont très attachés à leur terre. Contrairement à un concessionnaire d'automobiles, nous ne pouvons pas déménager si nous n'aimons plus le voisinage. Par conséquent, si les propriétaires du coin où nous nous trouvons décident qu'ils n'aiment pas l'agriculture, de quelle protection pouvons-nous nous prévaloir quand c'est la municipalité qui détient le pouvoir de décision?

**Le sénateur Duffy :** Je voudrais aborder un dernier point concernant une question environnementale qui, encore une fois, pourrait s'inscrire dans le champ de compétence fédéral. Je veux parler des puits profonds.

**Mme Robinson :** S'agit-il d'irrigation d'appoint?

**Le sénateur Duffy :** Oui.

**Mme Robinson :** Quelle est votre question?

**Senator Duffy:** Well, should the federal government have a larger role in this? Farmers need irrigation in our province in order to be productive enough to survive and meet commercial market needs. Are the protections for the environment for our water supply adequate, and is this another area of federal government related to the land and related to agriculture?

**Ms. Robinson:** Right. I think the supplemental irrigation question is perhaps blown out of proportion. I don't believe there's a very high percentage of Island farmers who would actually actively pursue supplemental irrigation if the moratorium on those wells was lifted.

I know on our farm we would not be looking to irrigate our potato crop, but we do have a select niche part of potato production in particular that views irrigation as a means that would be in order to ensure potatoes, which are 90 per cent water, continue to grow through the season. In an incredibly dry year they would use it. It wouldn't mean that it would be used every day.

So the tapping of that resource by agriculture I think has been overstated. Ironically in Prince Edward Island you can get a high-capacity or deepwater well, or however you want to call it, if you're opening a car wash, but if you're growing food, you are prevented from getting that permit to drill for water. It seems that when that moratorium was put in place, it was in response to public pressure.

So the question on high-capacity or supplemental irrigation goes much like the question on land, and should our federal government be involved in that. The question goes back to, is this a public interest issue at a national level? If it is, then perhaps our federal government should be involved.

**Senator Duffy:** Thank you.

**The Chair:** Senator Mercer, if you permit me, I have two small questions.

[*Translation*]

My first question is for Mr. Wiseman. I am from the Quebec North Shore, which is right next to Labrador. As we know, land in that area is not very fertile.

Our committee visited a dairy farm in Newfoundland, but has yet to visit a vegetable farm. Are there any large vegetable farms that could help you to meet your needs? You say that 90 per cent of your food products come from the outside. Would there be some way of developing vegetable production?

**Le sénateur Duffy :** Eh bien, est-ce que le gouvernement fédéral devrait avoir un plus grand rôle à cet égard? Les agriculteurs ont besoin d'irrigation dans notre province afin d'être assez productifs pour survivre et répondre aux besoins du marché commercial. Nos ressources en eau sont-elles suffisamment protégées? Est-ce un autre domaine où le gouvernement fédéral peut intervenir en ce qui concerne les terres et l'agriculture?

**Mme Robinson :** Je crois que la question de l'irrigation d'appoint a pris une importance démesurée. Je n'ai pas l'impression que beaucoup d'agriculteurs de la province voudraient adopter des moyens d'irrigation d'appoint si le moratoire sur les puits profonds était levé.

Dans notre propre exploitation, nous n'envisagerions pas d'irriguer nos pommes de terre. Nous avons cependant un créneau spécial de producteurs de pommes de terre qui pensent à l'irrigation comme moyen de s'assurer que les pommes de terre, dont la teneur en eau est de 90 p. 100, continuent à croître pendant toute la saison. Ce serait utile dans une année de sécheresse extrême, mais l'irrigation d'appoint ne serait pas utilisée sur une base quotidienne.

Par conséquent, je crois que le besoin d'exploiter cette ressource a été exagéré. Il est d'ailleurs curieux de constater que, dans l'Île-du-Prince-Édouard, vous pouvez avoir un puits profond ou un puits à grande capacité — vous pouvez l'appeler comme vous voulez — si vous souhaitez ouvrir un lave-auto, mais vous ne pourrez pas obtenir un permis de forage si vous produisez des denrées alimentaires. J'ai l'impression que le moratoire avait été déclaré à cause des pressions exercées par le public.

Bref, la question de l'irrigation d'appoint ou à grande capacité est très semblable à celle qu'on pose au sujet des terres : le gouvernement fédéral devrait-il s'en occuper? Autrement dit, s'agit-il d'une question d'intérêt public à portée nationale? Si c'est le cas, le gouvernement fédéral devrait peut-être intervenir.

**Le sénateur Duffy :** Je vous remercie.

**Le président :** Sénateur Mercer, si vous le permettez, j'aurais deux petites questions à poser.

[*Français*]

Ma première question s'adresse à M. Wiseman. Je suis originaire de la Côte-Nord du Québec, qui est juste à côté du Labrador. Comme on le sait, les terres de cette région ne sont pas très fertiles.

Notre comité a déjà visité une ferme laitière à Terre-Neuve, mais pas encore de plantations de légumes. Y a-t-il des plantations de légumes importantes qui pourraient vous aider à subvenir à vos besoins? Vous dites que 90 p. 100 de vos denrées alimentaires proviennent de l'extérieur. Y aurait-il moyen de développer la culture des légumes?

[English]

**Mr. Wiseman:** Yes, it's an interesting scenario. It's been talked about a lot, and quite frankly the amount of potatoes being consumed in Newfoundland, purchased from Newfoundland, is about 1,200 to 1,400 acres. That's the size of a very small potato farm in P.E.I., and that's for the entire province. We have about 150 farmers doing that, so we have issues around economies of scale there.

But the perennial issue has always been that we simply don't have the land. The land is there, but it's been used for other purposes, and the feeling and belief is, with the market intelligence that we've done, especially now with the idea of purchasing local, the issue around horticulture, especially potatoes, has been raised. There's no question that we can just multiply that by as many as 10 to 12 times if the land development options are available to us. We feel that's the direction that we're going.

[Translation]

**The Chair:** Ms. Robinson, may I congratulate you on your contribution to agriculture over six generations. This is a very interesting topic, and we are happy to have you with us this evening.

Three or four years ago, Senator Mercer and I visited the Cavendish enterprise in connection with a program to assist for young farmers who wanted to take over their family farms. Cavendish spoke highly of this program. Does it still exist? If so, has it produced results?

[English]

**Ms. Robinson:** I apologize; I cannot speak to that. I'm unaware of it. As Andrew said at one point about how new entrants who don't come from a farming background have that extra pressure on them, at the beginning of your question you laid out that I'm a sixth-generation farmer, so I have had the luxury of buying the land from within my family. I am unfamiliar with that, and I do apologize. It is certainly one of my blind spots, but I can get that information to you, if you would like.

**Senator Mercer:** If you have access to that information, please send it to the clerk and it will be circulated to us.

Ms. Robinson mentioned the federal government dealing with municipalities. That's a huge no-no in Canadian politics because the federal government is not allowed to talk to municipalities. The federal government talks to cities all the time, but they must be creative in how it's done. The most creative thing done was when Mr. Martin was the Minister of Finance. He came up with a gas tax credit program which gave a portion of that to the municipalities. It was a way of getting around giving the money to

[Traduction]

**M. Wiseman :** C'est un scénario intéressant dont on a beaucoup parlé. En toute franchise, les pommes de terre consommées et achetées à Terre-Neuve ne représentent que la production de 1 200 à 1 400 acres de terres. C'est la superficie approximative d'une toute petite exploitation de pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard. Je parle de la consommation totale de la province. Comme nous avons près de 150 agriculteurs qui s'en occupent, il y a certainement des problèmes d'économies d'échelle qui se posent.

Toutefois, l'éternel problème, c'est que nous n'avons tout simplement pas assez de terres. Nous n'en manquons pourtant pas, mais elles servent à d'autres fins. Compte tenu des renseignements que nous avons recueillis sur le marché et surtout du fait que l'idée d'acheter localement a fait son chemin, la question de l'horticulture et particulièrement des pommes de terre est soulevée. Il n'y a pas de doute que nous pourrions multiplier cette superficie par 10 ou par 12 si des possibilités d'aménagement nous étaient offertes. Nous avons l'impression que c'est la voie que nous avons empruntée.

[Français]

**Le président :** Madame Robinson, permettez-moi de vous féliciter pour votre contribution dans le domaine de l'agriculture depuis six générations. C'est un sujet qui est très intéressant, et nous sommes heureux de vous accueillir ce soir.

Il y a trois ou quatre ans, le sénateur Mercer et moi avons visité l'entreprise Cavendish dans le cadre d'un programme d'aide pour les jeunes agriculteurs qui souhaitent prendre la relève de fermes familiales. Cavendish vantait ce programme. Ce programme existe-t-il toujours? Le cas échéant, a-t-il donné des résultats?

[Traduction]

**Mme Robinson :** Je regrette, mais je ne peux pas vous répondre. Je ne connais pas ce programme. Andrew a dit plus tôt que les nouveaux venus qui n'ont pas d'expérience en agriculture sont soumis à de grandes pressions. Au début de votre question, vous avez dit que ma famille se livre à l'agriculture depuis six générations, de sorte que j'ai eu la grande chance d'acheter la terre à des membres de ma propre famille. Je ne connais pas le programme que vous avez mentionné, et je m'en excuse. Il fait partie des choses que j'ignore, mais je peux obtenir ces renseignements si vous le souhaitez.

**Le sénateur Mercer :** Si vous pouvez les trouver, je vous prie de les transmettre à notre greffier qui se chargera de nous les distribuer.

Mme Robinson a parlé de contacts possibles entre le gouvernement fédéral et les municipalités. C'est un sujet vraiment tabou en politique canadienne. Le gouvernement fédéral n'est pas autorisé à parler aux municipalités. En réalité, il le fait tout le temps, mais il doit vraiment faire preuve d'imagination pour trouver des raisons acceptables de le faire. À cet égard, l'initiative la plus créative est celle qu'avait prise M. Martin du temps où il était ministre des Finances. Il avait

the provinces and asking them to give it to the municipalities. You knew darn well the provinces would use it for their own purposes. There are a few ways to skin a cat.

**Ms. Robinson:** Or a fox.

**Senator Mercer:** Or a fox, yes. When I was a young fellow, it was a rabbit.

The issue is complicated by the fact there are only so many countries in this world that have the ability to add more arable land to production. We are the biggest one of those countries in the world. By 2050, there will be 9 billion or 9.6 billion people in this world. If we can't feed them, they will be angry and hungry people. Hungry people do get angry, and it creates civil disobedience and wars, et cetera. Canadians don't educate themselves. The issue is growing more potatoes in Prince Edward Island; grow more apples in New Brunswick and Nova Scotia. All of that is important, but we don't put it into context with the fact that we're part of the solution of helping to feed 9 billion people.

How do we get that message across? How do farmers help us get that message across?

**Ms. Robinson:** It would be wonderful to see our federal government engaging with those of us in primary production to do a better job of telling our story. We've seen some great work out of FCC, Farm Credit Canada and Agriculture More Than Ever. However, in general it's fair to say, from my perspective, that it's not such a friendly place to farm anymore. There's a lot of finger pointing and a lot of misunderstanding. We know people are fed the news they want to hear, and Facebook will change that, apparently.

**Senator Mercer:** Good luck to them on that.

**Ms. Robinson:** We need definitely to become more engaged in telling our story. Canadian agriculture is a fantastic story. We talk about the capacity to increase land production, and the wonderful lifestyle that agriculture gives people who work in it. There are so many wonderful things we could be telling the story of, and I would definitely love to see our federal government become more involved in that process.

**Mr. Wiseman:** You've really nailed the operatives. The municipality part is our worst nightmare. I know we're seeing it in our province and in other provinces and listening to testimonies that the provincial government is now moving a lot of the jurisdiction and a lot of areas around agriculture and other things out to the municipalities. It's a huge mistake. There has been testimony to this committee about the loss of agricultural land.

imaginé le programme de la taxe sur l'essence en vertu duquel il versait une partie de la taxe aux municipalités. Il évitait ainsi de donner l'argent aux provinces en leur demandant de le remettre aux municipalités. Il savait fort bien que les provinces l'auraient utilisé à leurs propres fins. Il y a différents moyens de plumer un canard.

**Mme Robinson :** Ou de dépouiller un renard.

**Le sénateur Mercer :** Ou de dépouiller un renard, oui. Quand j'étais jeune, c'était plutôt un lapin.

Le problème est d'autant plus compliqué qu'il n'y a que peu de pays du monde qui aient la possibilité d'augmenter leur superficie arable. Dans le monde entier, c'est le Canada qui a le plus de possibilités dans ce domaine. D'ici 2050, la population de la planète aura atteint 9 ou plutôt 9,6 milliards d'habitants. Si nous n'avons pas de quoi nourrir tous ces gens, ils seront affamés et furieux. Oui, les gens affamés deviennent furieux, ce qui occasionne des troubles, des soulèvements, des guerres, et cetera. Les Canadiens n'ont pas appris à se discipliner. Le problème, c'est qu'il faut produire plus de pommes de terre dans l'Île-du-Prince-Édouard et plus de pommes au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse. Tout cela est important, mais nous ne faisons pas le lien avec le fait que nous pouvons faire notre part pour donner à manger à 9 milliards de personnes.

Que pouvons-nous faire pour diffuser ce message? Comment les agriculteurs peuvent-ils nous aider à le faire passer?

**Mme Robinson :** Il serait merveilleux que le gouvernement fédéral aide ceux d'entre nous qui font de la production primaire à mieux faire connaître notre histoire. Financement agricole Canada a fait du bon travail à cet égard avec son programme L'agriculture plus que jamais. Toutefois, je crois que nous pouvons dire, d'une façon générale, que la vie n'est vraiment plus facile pour les agriculteurs d'aujourd'hui. Il y a beaucoup d'accusations et beaucoup de malentendus. Nous savons que les gens reçoivent les nouvelles qu'ils veulent entendre, mais on nous dit que Facebook va changer la situation.

**Le sénateur Mercer :** Je lui souhaite bonne chance.

**Mme Robinson :** Nous avons certainement besoin de faire preuve d'une plus grande détermination pour raconter notre histoire. Au Canada, l'agriculture a une histoire extraordinaire. Nous parlons de la possibilité d'augmenter le rendement de la terre et du merveilleux mode de vie de ceux qui travaillent dans ce domaine. Il y a bien des choses extraordinaires que nous pourrions raconter. Personnellement, j'aimerais beaucoup que notre gouvernement fédéral y participe.

**M. Wiseman :** Vous avez vraiment mis le doigt sur les grands problèmes. Le transfert des responsabilités aux municipalités est notre pire cauchemar. Cela se produit dans notre province et dans d'autres. Nous entendons dire que le gouvernement provincial cède aux municipalités beaucoup de responsabilités et de nombreux domaines liés à l'agriculture et à d'autres secteurs. C'est une énorme erreur. Votre comité a entendu des témoignages concernant la perte de terres agricoles.

When you drill down and look at the Greater Toronto Area, the Montreal area, all these great urban areas, you see it everywhere. When it's into these municipalities, they find ways to say the land is needed for industrial expansion and so on. That's a huge mistake.

I don't know how we penetrate that from a provincial government standpoint, other than to say that this is an issue of food security and food sovereignty. With regard to the world population explosion, it is very serious. It's a national issue bearing down on us. It's here now to a large degree, but it will get even worse. I think that gives the federal government a huge stake in that.

Again, there are climate change issues associated with it. We must express concern about this municipal intervention, and we have to find ways around it. I don't know what else to say about it.

**Mr. Lovell:** Not all farms are set up the same, but we're fortunate enough on our farm that we had almost 2,000 schoolchildren come through this year during harvest season. Our government, federal or provincial, has to be really letting children throughout their school years and their education program knows that agriculture is a viable option. Then we have to give them the tools to succeed. Maybe that's loans. Maybe that's some business training during their school years as they get older. The world is going to be hungry, and the only way that we're going to increase agriculture in Canada is to teach our children that there's opportunity there for them.

**Senator Duffy:** Just following up on what Mr. Wiseman said about municipalities, there's great pressure on local counsellors from local business people to purchase a piece of land and to put up some kind of attraction or car wash or whatever they want to do on land that was previously used as farmland. It takes an awful lot of courage for a local politician to say to a business person that buddy down the road built one 10 years ago but you can't build one today because our rules have changed and we want to save that land. That's why putting it in the hands of the municipalities is a dangerous course of action.

**Ms. Robinson:** The sliding tax rates really come into play there. If we could get quite aggressive as to the tax implications for land that's taken out of agricultural production, then it can be a stick or a carrot, depending which way you look at it. We need to somehow incentivize people to keep land in agricultural production. A car wash might be a flash in the pan for revenue, but if they have a very high tax bill to change the use of that land, they'll probably rethink their business plan.

**The Chair:** Thank you, Senator Duffy.

Quand on essaie d'approfondir les choses, on constate la même chose partout : dans la région métropolitaine de Toronto, dans la région de Montréal et dans tous les grands centres urbains. Une fois les pouvoirs transférés aux municipalités, elles trouvent des moyens de dire qu'elles ont besoin des terres pour l'expansion industrielle, et cetera C'est une très grande erreur.

Je ne sais pas comment nous pouvons intervenir auprès du gouvernement provincial autrement qu'en affirmant que c'est un problème de sécurité et de souveraineté alimentaires. Le problème de l'explosion de la population mondiale est très sérieux. C'est un problème de portée nationale qui a des répercussions chez nous. Le problème se manifeste déjà dans une grande mesure, mais il s'aggravera. Je pense que cela donne certainement au gouvernement fédéral une grande responsabilité à cet égard.

Il y a aussi les problèmes liés au changement climatique. Nous devons exprimer notre préoccupation face à l'intervention municipale et trouver des moyens de la contourner. Je ne sais pas quoi dire de plus à ce sujet.

**M. Lovell :** Les exploitations agricoles ne sont pas toutes organisées de la même façon. Dans la nôtre, nous avons eu la chance de voir passer cette année près de 2 000 écoliers pendant la saison de la récolte. Le gouvernement, qu'il soit fédéral ou provincial, doit veiller à montrer aux enfants pendant toutes leurs années d'études que l'agriculture est une option viable. Il doit aussi leur donner les moyens de réussir, peut-être en leur accordant des prêts ou encore en leur donnant une certaine formation commerciale dans le cadre de leurs études. Il y aura sûrement des gens qui auront faim dans le monde. Pour nous, la seule façon de développer l'agriculture au Canada consiste à apprendre aux enfants que l'agriculture peut constituer un bon débouché pour eux.

**Le sénateur Duffy :** Comme suite à ce qu'a dit M. Wiseman au sujet des municipalités, je veux noter que les gens d'affaires locaux exercent de grandes pressions sur les conseillers municipaux pour qu'ils les autorisent à acheter des terres agricoles afin d'y créer une attraction quelconque, un lave-auto ou n'importe quoi d'autre. Il faut énormément de courage à un politicien local pour dire à des gens d'affaires qu'ils ne peuvent pas construire leur lave-auto, même si d'autres l'avaient fait 10 ans plus tôt, parce que les règles ont changé et qu'il est maintenant important de conserver les terres agricoles. Voilà pourquoi il est dangereux de céder cette responsabilité aux municipalités.

**Mme Robinson :** Un impôt foncier à taux progressif peut jouer un rôle important dans ce cas. Si nous pouvons modifier assez radicalement l'impôt foncier perçu sur les terres agricoles converties à d'autres fins, nous disposerons d'un moyen qui pourra servir de carotte ou de bâton, selon le cas. Nous devons nous efforcer d'inciter les gens à maintenir les terres agricoles en production. Un lave-auto peut sembler très lucratif à première vue, mais si le propriétaire doit payer un impôt foncier très élevé parce qu'il change l'utilisation de la terre, il y repensera probablement à deux fois.

**Le président :** Merci, sénateur Duffy.



[Translation]

On behalf of the members of the committee, Ms. Robinson, Mr. Wiseman, Mr. Lovell, I thank you most sincerely for having travelled to provide us with your wise advice. You made some excellent suggestions, particularly concerning the agricultural bank. I understand, Mr. Lovell, that one case out of 74 is not a great result and will not suffice to ensure a new generation or to attract young farmers. Mr. Wiseman, I wish you the best of luck with your foxes, but please don't tell Ms. Bardot! Ms. Robinson, thank you so much for having come here. We are going to pray for you. You now have a good monastery.

I wish you all a good trip home!

(The committee adjourned.)

OTTAWA, Thursday, November 17, 2016

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8 a.m. to study the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector.

**Senator Terry M. Mercer** (*Deputy Chair*) in the chair.

[English]

**The Deputy Chair:** I welcome you to this meeting of the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry. My name is Senator Terry Mercer, from Nova Scotia. I'm the deputy chairman of the committee. I will start by asking the senators around the table to introduce themselves.

**Senator Beyak:** Good morning. Senator Lynn Beyak, from Ontario. Welcome.

[Translation]

**Senator Tardif:** Good morning. I am Claudette Tardif from Alberta.

**Senator Gagné:** Good morning. I am Raymonde Gagné from Manitoba.

[English]

**Senator Merchant:** I am Pana Merchant, from Saskatchewan.

**Senator Plett:** Don Plett. I'm from Manitoba.

[Translation]

**Senator Pratte:** André Pratte from Quebec.

**Senator Dagenais:** Jean-Guy Dagenais from Quebec, Montreal region.

[English]

**Senator Ogilvie:** Kelvin Ogilvie, Nova Scotia.

**Senator Oh:** Senator Victor Oh, Ontario.

[Français]

Au nom des membres du comité, madame Robinson, monsieur Wiseman, monsieur Lovell, je vous remercie très sincèrement de vous être déplacés pour nous donner de sages conseils. Vous nous avez fait d'excellentes suggestions, particulièrement en ce qui concerne la banque agricole. Je comprends, monsieur Lovell, que 1 cas sur 74, ce n'est pas fort comme résultat et que ce n'est pas suffisant pour assurer la relève et attirer de jeunes agriculteurs. Monsieur Wiseman, je vous souhaite la meilleure des chances avec vos renards, mais ne le dites pas à Mme Bardot, je vous en prie! Madame Robinson, je vous remercie infiniment d'être venue. Nous allons prier pour vous. Vous avez maintenant un bon monastère.

Bon retour!

(La séance est levée.)

OTTAWA, le jeudi 17 novembre 2016

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 heures, pour étudier l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole.

**Le sénateur Terry M. Mercer** (*vice-président*) occupe le fauteuil.

[Traduction]

**Le vice-président :** Bienvenue à cette réunion du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts. Je suis le sénateur Terry Mercer, de la Nouvelle-Écosse. Je suis le vice-président du comité. J'aimerais commencer par demander aux sénateurs de se présenter.

**La sénatrice Beyak :** Bonjour; je suis la sénatrice Lynn Beyak, de l'Ontario. Bienvenue.

[Français]

**La sénatrice Tardif :** Bonjour, je suis Claudette Tardif, de l'Alberta.

**La sénatrice Gagné :** Bonjour, je suis Raymonde Gagné, du Manitoba.

[Traduction]

**La sénatrice Merchant :** Pana Merchant, de la Saskatchewan.

**Le sénateur Plett :** Don Plett, du Manitoba.

[Français]

**Le sénateur Pratte :** André Pratte, du Québec.

**Le sénateur Dagenais :** Jean-Guy Dagenais, du Québec, région de Montréal.

[Traduction]

**Le sénateur Ogilvie :** Kelvin Ogilvie, de la Nouvelle-Écosse.

**Le sénateur Oh :** Sénateur Victor Oh, de l'Ontario.

**The Deputy Chair:** Thank you, senators.

Today the committee is continuing its study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector. For our first witnesses, we welcome, from Farm Credit Canada, Michael Hoffort, President and Chief Executive Officer; Corinna Mitchell-Beaudin, Executive Vice-President and Chief Risk Officer; and Jean-Philippe Gervais, Vice President and Chief Agricultural Economist. Thank you for accepting our invitation.

We would invite the witnesses to make their presentations, but I would also like to remind them that, as per our instructions that they have been previously given, presentations should not exceed seven minutes in length and will be followed by questions by my colleagues around the table.

**Michael Hoffort, President and Chief Executive Officer, Farm Credit Canada:** Thank you Mr. Chair. Good morning, honourable senators. It's a pleasure to appear before the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry on behalf of Farm Credit Canada, or, as I will refer to it this morning, FCC.

My name is Michael Hoffort. I am the president and CEO of FCC. With me today is Corinna Mitchell-Beaudin, Executive Vice-President and Chief Risk Officer; as well as Jean-Philippe Gervais, Vice President and Chief Agricultural Economist.

Like many at FCC, my involvement in the business of agriculture is seated in my family history, and I have spent nearly three decades in various capacities at FCC focused on delivering financial solutions to farmers and farm families. It's what drives me and our employees to serve.

That is why we are here today. We want to share with you the perspective of agriculture, in particular that of farmland. Farmland is not only a key asset or security for a loan; it also represents the hopes and aspirations of each and every one of our customers.

FCC is a commercial Crown corporation. The vast majority of our more than 100,000 customers are primary producers. With a healthy portfolio of more than \$28 billion, FCC is able to reinvest its profits back into Canadian agriculture by creating innovative products and services tailored to the changing needs of the industry. FCC works closely with the Government of Canada and Agriculture and Agri-Food Canada to provide lending solutions for farmers and farm operations from small to large.

**Le vice-président :** Merci, chers collègues.

Aujourd'hui, le comité poursuit son étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole. Nous accueillons notre premier groupe de témoins, les représentants de Financement agricole Canada. Il s'agit de M. Michael Hoffort, qui est président-directeur général, de Mme Corinna Mitchell-Beaudin, vice-présidente exécutive et chef de la gestion du risque, et de M. Jean-Philippe Gervais, qui est vice-président et économiste agricole en chef. Merci d'avoir accepté notre invitation.

Nous allons inviter les témoins à faire leurs exposés. J'aimerais aussi leur rappeler que, conformément aux instructions que nous leur avons déjà fournies, les exposés seront d'une durée maximale de sept minutes. Ensuite, nous passerons aux questions de mes collègues ici présents.

**Michael Hoffort, président-directeur général, Financement agricole Canada :** Merci monsieur le président. Mesdames et messieurs les sénateurs, bonjour. C'est un plaisir de comparaître au Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts au nom de Financement agricole Canada, ou FAC, comme je l'appellerai ce matin.

Je m'appelle Michael Hoffort et je suis président-directeur général de FAC. Les personnes qui m'accompagnent aujourd'hui sont Corinna Mitchell-Beaudin, vice-présidente exécutive et chef de la gestion du risque à FAC, ainsi que Jean-Philippe Gervais, vice-président et économiste agricole en chef.

Comme c'est le cas pour un grand nombre d'employés chez FAC, l'intérêt que je porte au domaine de l'agriculture provient d'abord de mes antécédents familiaux. J'ai également occupé, pendant près de trois décennies, divers postes à FAC dans le cadre desquels je me suis efforcé de fournir des solutions financières aux agriculteurs et aux familles agricoles. C'est ce qui nous motive, moi et tous les employés, à être au service de ces gens.

C'est la raison de notre présence ici aujourd'hui. Nous voulons vous faire part des perspectives de l'agriculture, en particulier celles des terres agricoles. Les terres agricoles ne sont pas seulement un actif important ou une garantie pour un prêt, mais elles représentent aussi les espoirs et aspirations de chacun de nos clients.

FAC est une société d'État commerciale. La très grande majorité de nos clients, soit plus de 100 000 personnes, sont des producteurs primaires. Grâce à un portefeuille de première qualité de plus de 28 milliards de dollars, FAC est en mesure de réinvestir ses profits dans l'agriculture canadienne en mettant au point des produits et services novateurs qui répondent aux besoins changeants de l'industrie. FAC travaille en étroite collaboration avec le gouvernement du Canada et Agriculture et Agroalimentaire Canada afin de fournir des solutions de financement aux agriculteurs et aux exploitations agricoles, petites et grandes.

We believe the future outlook for the Canadian agriculture industry is positive on the whole. Our confidence comes from an industry that is diversified in what it produces and from Canada's international reputation for consistently producing safe and high-quality food.

While demand for agriculture commodities remains strong, commodity prices have declined over the past couple of years due to increasing worldwide supplies. Canadian producers have been partially shielded from these shifts with the weaker Canadian dollar relative to the U.S. dollar supporting the local prices Canadian producers receive.

As well, we know that the very nature of the agriculture business is cyclical, as we have seen this year with a wet and snowy fall on the Prairies, which has halted harvest in many cases. This has impacts on both crop quality and overall revenue for producers. FCC has already responded by offering customer support to reduce the financial pressure on the farmers impacted by these conditions.

Without question, the Canadian agriculture industry is resilient, led by highly skilled, knowledgeable farm-business operators who create value for our economy and who take seriously their task of feeding a growing world. Most farms represent several generations of farm families who care deeply about what they produce and how they produce it. According to the last Census of Agriculture, 98 per cent of Canada's farms are family farms, many multi-family, multi-generational, and the vast majority of FCC customers are small- and medium-sized farm operations.

Supporting the country's global position as the fifth largest agricultural exporter, Canadian farmers continue to be among the most productive and efficient in the world.

I would now like to make some comments on farmland value trends and insights.

As Canada's leading provider of agriculture financing, FCC is in a unique position to offer insights to the committee on the most important asset a farmer owns and the most essential input for agricultural production, that being land. We are experts in the field of assessing farmland values as represented by our annual FCC *Farmland Values Report* that we have produced for the past 30 years. Today we provided a copy of our most recent report.

Nous estimons que les perspectives d'avenir de l'industrie agricole canadienne sont positives dans l'ensemble. Notre confiance repose sur une industrie axée sur la diversification de ses produits et sur la réputation du Canada, à l'échelle internationale, de produire constamment des aliments salubres et de grande qualité.

Bien que la demande de produits agricoles demeure forte, les prix des produits de base ont baissé au cours des dernières années en raison des réserves mondiales croissantes. Les producteurs canadiens ont été protégés en partie contre ces changements grâce à la faiblesse du dollar canadien par rapport au dollar américain, ce qui a eu pour effet de soutenir les prix qu'obtiennent les producteurs canadiens à l'échelle locale.

Nous savons également que la nature même de l'agriculture est cyclique. Nous avons pu le constater cette année alors que les Prairies ont connu un automne pluvieux et neigeux, ce qui a retardé les récoltes dans de nombreux cas. Cela a des conséquences sur la qualité des cultures et le revenu général des producteurs. FAC a déjà réagi à cette situation en offrant un programme de soutien à la clientèle, dont l'objectif est de diminuer la pression financière que subissent les agriculteurs touchés par ces conditions.

La résilience de l'industrie agricole canadienne ne fait aucun doute. L'industrie est menée par des exploitants agricoles hautement qualifiés et compétents qui créent de la valeur pour notre économie et prennent au sérieux leur mission, celle de nourrir une population mondiale croissante. La plupart des exploitations agricoles sont formées de familles agricoles de plusieurs générations qui ont à cœur ce qu'elles produisent et la manière dont elles le font. Selon le dernier Recensement de l'agriculture, 98 p. 100 des exploitations agricoles canadiennes sont des exploitations familiales et bon nombre d'entre elles sont pluriannuelles et multigénérationnelles; la très grande majorité des clients de FAC sont de petites et moyennes exploitations agricoles.

Soutenant la position mondiale du pays à titre de cinquième exportateur de produits agricoles en importance au monde, les agriculteurs canadiens continuent de figurer parmi les plus productifs et les plus efficaces sur la scène internationale.

J'aimerais maintenant parler des tendances et perspectives relatives à la valeur des terres agricoles.

En tant que plus important prêteur agricole au Canada, FAC se trouve dans une position unique pour communiquer ses points de vue et analyses à ce comité au sujet du plus important actif que détient un agriculteur et de l'intrant le plus essentiel pour la production agricole, soit la terre. Nous sommes des experts dans le domaine de l'évaluation de la valeur des terres agricoles, comme en fait foi le rapport annuel *Valeur des terres agricoles* de FAC que nous produisons depuis les 30 dernières années. Nous vous avons fourni un exemplaire de notre plus récent rapport aujourd'hui.

Our assessment of farmland values is influenced by a number of factors, some of which vary significantly between regions and provinces. These factors include supply and demand, weather conditions, commodity and livestock prices, interest rates and the intended use of the land.

There is an emotional connection to the land on which farmers grow crops and raise livestock. This is the legacy of multi-generational family land ownership. Investment decisions such as purchasing farmland or entering into a land rental agreement are analyzed with a long-term view. With this view, producers looking to start or expand their farms are sometimes even willing to pay a higher price to acquire land, knowing that it may come available only once in a generation or maybe longer.

Let's look at Canadian farmland values from a historical perspective. In 1981, land represented 54 per cent of the total farm assets. In 2015, the date of our last *Farmland Values Report*, we found land represented 67 per cent of total farm assets.

Increases in farmland values are part of an overall increase in the asset appreciation in recent years. This has primarily been driven by low interest rates and strong crop receipts, which makes it attractive for many to invest in land. It is fair to conclude that as farming becomes more profitable, farmland becomes a more significant investment. That's exactly what we have seen over the past 10 years or more.

Based on current economic conditions and forecasts, we believe farmland values are, for the most part, at the top of their growth cycle, and we have generally seen the rate of increase in farmland values decelerate over the past couple of years. This is not to be mistaken for a decline in farmland values. Land values are still increasing in many regions, just not as rapidly, so affordability of land has to be carefully considered.

It is also important to keep in mind that FCC measures the average change in provincial farmland values. We recognize there may be isolated pockets where the price of farmland is unusually high due to a number of local factors. This is not always captured in the farmland value assessments.

As I travel across the country and speak with our customers and agricultural association representatives, I'll often be asked the big question on everyone's mind: Are Canadian farmland values

Notre évaluation de la valeur des terres est influencée par un certain nombre de facteurs, dont quelques-uns peuvent varier considérablement entre les régions et les provinces. Ces facteurs comprennent l'offre et la demande, les conditions climatiques, le prix des produits de base et du bétail, les taux d'intérêt et l'utilisation prévue de la terre.

Il existe un lien émotionnel à l'égard de la terre sur laquelle les agriculteurs font pousser leurs cultures et élèvent leur bétail. C'est l'héritage d'une propriété foncière appartenant à une famille depuis plusieurs générations. Les décisions d'investissement, comme l'achat d'une terre agricole ou la signature d'un contrat de location d'une terre, sont analysées selon une vision à long terme. Dans cette optique, les producteurs qui souhaitent démarrer une exploitation ou agrandir leur ferme existante sont souvent prêts à payer un prix plus élevé pour faire l'acquisition d'une terre, en sachant qu'une telle possibilité d'achat ne se représentera peut-être pas avant la prochaine génération, et peut-être après une période plus longue encore.

Examinons la valeur des terres agricoles au Canada selon un point de vue historique. En 1981, la terre représentait 54 p. 100 de l'actif agricole total. Selon notre dernier rapport *Valeur des terres agricoles*, la terre représentait, en 2015 67 p. 100 de l'actif agricole total.

L'augmentation de la valeur des terres agricoles s'inscrit donc dans une hausse générale de l'appréciation des actifs au cours des dernières années. Cela s'explique principalement par de faibles taux d'intérêt et d'excellentes recettes de cultures, ce qui pousse de nombreuses personnes à investir dans des terres agricoles. Il serait donc juste de conclure qu'à mesure que l'agriculture accroît sa rentabilité, les terres agricoles deviennent un investissement plus important, et c'est exactement ce que nous avons constaté au cours des 10 dernières années ou plus.

Selon la conjoncture et les prévisions économiques actuelles, nous pensons que la valeur des terres agricoles a atteint, en grande partie, l'apogée de son cycle de croissance. De plus, nous avons constaté, de manière générale, un ralentissement du taux de croissance de la valeur des terres agricoles au cours des dernières années. Mais il ne faut pas confondre ce ralentissement avec une baisse de la valeur des terres agricoles, car celle-ci continue d'augmenter dans de nombreuses régions, simplement pas aussi rapidement. La question de l'abordabilité des terres doit donc être examinée attentivement.

Il est également important de ne pas oublier que FAC mesure la fluctuation moyenne de la valeur des terres agricoles des provinces. Nous sommes conscients qu'il peut y avoir des cas isolés où le prix des terres agricoles est exceptionnellement élevé en raison d'un certain nombre de facteurs locaux. Cela n'est pas toujours pris en compte dans l'évaluation de la valeur des terres agricoles.

Lors de mes déplacements partout au pays et de mes échanges avec nos clients et des représentants d'associations agricoles, on me pose souvent la grande question que tous se posent : est-ce que

at fair market value or are they too high? There is no easy answer to that question, but here are some of the indicators that we monitor:

First, land-to-revenue ratio. This looks at the value of land compared to its ability to generate revenue through crop receipts. For example, in Saskatchewan, which accounts for approximately 40 per cent of Canada's arable acres, this ratio is close to the 25-year average, which suggests a fairly balanced market. In some other parts of the country, it is fair to say that land has become more expensive compared to crop receipts. However, if we look at the situation through the lens of a booming farm economy supported by a long stretch of low interest rates and strong demand for agriculture commodities, it is entirely understandable why land values have also increased. Producers know their cash flow and see the opportunity in making a long-term investment not only in their farm operations' most important asset, but also in the future generations of farmers.

Another indicator we monitor is debt-to-asset ratio. We have provided you today a copy of the most recent FCC *Outlook for Farm Assets and Debt* report, one of our most important reports both from an industry and agriculture lending perspective. Through our analysis of economic data and trends, this report reveals the average debt-to-asset ratio for Canadian agriculture in 2015 remained historically low. This is good news, since a lower debt-to-asset ratio generally gives a farm operation more flexibility to withstand unexpected changes and challenges. It also gives the farm the financial strength to pursue opportunities. All this is to say we believe Canadian farmers are in a good position to meet their financial obligations, and strong land values are an indicator of the industry's strength.

Back to our big question: Are Canadian farm land values at fair market value? We really don't know for sure, since fair value is market driven based on the economics of supply and demand, but here is what we do know: A sign of a healthy and dynamic industry is that these transactions are taking place and the vast majority of them are between family-owned operations or happen as a result of an inter-generational transfer of farmland.

When it comes to farmland and farmland acquisition, the ideal scenario would be for the average value of farmland to reach a point of long-term stability where any future increases or decreases are modest and incremental. While strong farmland values are good for producers who hold land as an asset, it can be a challenge for young farmers or new entrants wanting to get established in the industry, as well as those looking to expand

les terres agricoles au Canada sont à leur juste valeur marchande ou leur valeur est-elle trop élevée? Il n'y a pas de réponse simple à cette question, mais voici certains des indicateurs que nous surveillons.

Il y a d'abord le ratio terre-revenu. Ce ratio permet d'examiner la valeur de la terre comparativement à sa capacité de générer un revenu grâce aux recettes de cultures. Par exemple, en Saskatchewan, qui compte environ 40 p. 100 de la superficie de terres arables au Canada, ce ratio se situe près de la moyenne de 25 ans, ce qui laisse entendre un marché assez équilibré. Dans certaines autres régions du pays, il serait juste d'affirmer que les terres sont devenues plus dispendieuses par rapport aux recettes de culture. Cependant, si on examine la situation dans l'optique d'une économie agricole en plein essor — appuyée par une longue période de faibles taux d'intérêt et une forte demande de produits agricoles — il est tout à fait compréhensible que la valeur des terres ait aussi augmenté. Les producteurs sont au fait de leurs flux de trésorerie et y voient l'occasion de faire un investissement à long terme, non seulement dans l'actif le plus important de leur exploitation agricole, mais aussi dans les futures générations d'agriculteurs.

Le ratio d'endettement est un autre indicateur que nous surveillons. Nous vous avons remis aujourd'hui un exemplaire de notre dernier rapport *Perspectives concernant les actifs et la dette agricoles* de FAC, l'un de nos rapports les plus importants d'un point de vue de l'industrie et du financement agricole. À la suite de notre analyse des données et tendances économiques, ce rapport indique que le ratio d'endettement moyen de l'agriculture canadienne en 2015 est demeuré à un niveau historiquement bas. Ce sont là de bonnes nouvelles puisqu'un ratio d'endettement moins élevé procure généralement plus de marge de manœuvre à une exploitation agricole pour faire face aux difficultés et aux changements imprévus, ainsi que la solidité financière nécessaire pour saisir les occasions qui se présentent. Tout cela pour dire que nous croyons que les exploitants agricoles canadiens sont en bonne position pour respecter leurs obligations financières, et que la valeur élevée des terres agricoles est un indicateur du dynamisme de l'industrie.

Alors, revenons à notre grande question : est-ce que les terres agricoles au Canada sont à leur juste valeur marchande? Nous ne le savons pas avec certitude, car la « juste valeur » est dictée par le marché et fondée sur la loi de l'offre et de la demande. Mais voici ce que nous savons avec certitude. Ces transactions sont le signe d'une économie saine et dynamique, et la très grande majorité de celles-ci sont conclues entre des exploitations familiales ou ont lieu à la suite de transferts intergénérationnels d'exploitations agricoles.

Lorsqu'il s'agit de terres agricoles ou de l'achat de terres agricoles, l'idéal serait que la valeur moyenne des terres agricoles atteigne un degré de stabilité à long terme, caractérisée par des hausses ou diminutions modestes et graduelles. Bien que la valeur élevée des terres agricoles soit une bonne chose pour les producteurs qui détiennent une terre comme actif, elle peut représenter une difficulté pour les jeunes ou nouveaux agriculteurs

their operations and even those looking to exit farming. In other words, it can make the inter-generational transfer of private land or sale of land a bit more challenging.

In 2015-16 alone, FCC disbursed \$2.6 billion to farmers under the age of 40. This total lending to young farmers has grown steadily over the past several years. Part of this support comes from a special loan offering that helps young farmers buy land as well as purchase or improve buildings. The FCC Young Farmer Loans program enables qualified producers to borrow with no fees and at affordable interest rates. FCC has made \$1.5 billion of financing available through this product since its launch in 2012. This loan fills a gap in the marketplace by enabling young farmers to access the credit they need to become established in the industry. The future of the industry depends on attracting young, bright entrepreneurs to careers in agriculture or by helping those raised on the farm realize their dreams of someday carrying on their family farming tradition.

Our transition loan builds on a pre-existing relationship between a buyer and seller — usually a patient seller such as a parent, a relative or a neighbour — to help young farmers start or expand their farm or to help establish farmers transfer their farm assets to the next generation. The transition loan allows for a low down payment with the payment to the seller spread out over a maximum of five years. For the buyer, this staged loan disbursement provides the opportunity for a greater percentage of their initial loan payments to go toward principal reduction, helping build their equity more rapidly.

In addition to these two loan products, we are actively looking at ways to expand our offering and broaden our lending products to specifically serve young producers, to work with them in establishing a strong foundation from which they can build and grow their farms. This speaks directly to our mandate at Farm Credit Canada and our role in the agriculture lending market. We offer products and services that are specifically tailored to the needs of all our customers.

At FCC, over 90 per cent of our customers also deal with another financial institution or credit union. We believe that healthy marketplace competition and a choice of financing options is good for all Canadian farmers and agri-businesses. Agriculture is a robust contributor to the economy that requires capital from all of us, be it banks, credit unions and FCC, to achieve potential.

qui veulent s'établir dans l'industrie, ceux qui cherchent à accroître leurs activités et même ceux qui cherchent à quitter l'industrie de l'agriculture. En d'autres termes, elle peut rendre le transfert intergénérationnel ou la vente privée d'une terre un peu plus difficile.

En 2015-2016 seulement, FAC a versé 2,6 milliards de dollars à des agriculteurs de moins de 40 ans. Le total du financement destiné à de jeunes agriculteurs a augmenté de manière constante au cours des dernières années. Une partie de ce soutien provient d'une offre de financement spéciale qui aide les jeunes agriculteurs à acheter des terres ou des bâtiments, ou à améliorer ces derniers. Le programme de prêts Jeune agriculteur de FAC permet à des producteurs admissibles d'emprunter sans frais et à des taux d'intérêt abordables. Depuis son lancement en 2012, FAC a mis 1,5 milliard de dollars à la disposition des jeunes agriculteurs par l'intermédiaire de ce produit de financement. Ce prêt répond à un besoin sur le marché en permettant à de jeunes agriculteurs d'accéder au crédit dont ils ont besoin pour s'établir dans l'industrie. L'avenir de l'industrie repose sur la capacité d'inciter de jeunes et brillants entrepreneurs à embrasser une carrière en agriculture ou d'aider ceux qui ont grandi sur une ferme à réaliser leur rêve de poursuivre un jour la tradition familiale.

Notre prêt Transfert mise sur une relation préexistante entre un acheteur et un vendeur — habituellement un vendeur patient comme un parent, un membre de la famille ou un voisin — pour aider les jeunes agriculteurs à démarrer leur exploitation ou à l'agrandir, ou encore pour aider des agriculteurs établis à transférer leurs actifs agricoles à la prochaine génération. Le prêt Transfert permet de faire une mise de fonds peu élevée et des versements au vendeur qui s'échelonnent sur une période maximale de cinq ans. Pour l'acheteur, ce décaissement progressif du prêt lui offre la possibilité d'imputer un pourcentage plus élevé des paiements de prêt initiaux au remboursement du capital, ce qui contribue à constituer sa valeur nette plus rapidement.

En plus de ces deux produits de prêt, nous cherchons activement des moyens d'élargir notre offre et notre gamme de produits de prêt afin d'être notamment au service des jeunes producteurs et de travailler en collaboration avec eux pour établir une base solide à partir de laquelle ils pourront développer et faire croître leur exploitation agricole. Cela s'inscrit directement dans notre mandat à Financement agricole Canada et dans notre rôle au sein du marché du financement agricole. Nous offrons des produits et services qui répondent précisément aux besoins de tous nos clients.

À FAC, plus de 90 p. 100 de nos clients font aussi affaire avec une autre institution financière ou coopérative de crédit. Nous pensons qu'une saine concurrence sur le marché et un choix d'options de financement profitent à tous les agriculteurs et agroentreprises du Canada. L'agriculture apporte une contribution importante à l'économie et nécessite des capitaux provenant de nous tous — banques, coopératives de crédit et FAC — pour réaliser son plein potentiel.

That said, FCC is the only financial institution solely dedicated to advancing the business of agriculture. Our role is to provide Canadian farmers with the financing they need to grow their business and we have done so successfully for the past 57 years. No matter what changes take place in the industry, FCC will continue to serve as a strong and stable partner throughout all business cycles. We will not abandon agriculture in challenging times and we will support them in the face of unpredictable circumstances. Agriculture is our business and we are in it for the long haul.

Thank you for the opportunity to speak to you today. I look forward to any questions the committee may have.

**The Deputy Chair:** Thank you, Mr. Hoffort. I understand that you will be the only presenter, but the others will be prepared to answer questions. We will start the questions with Senator Plett.

**Senator Plett:** Thank you, chair, and thank you to all three of you for being here. You've spoken mostly, Mr. Hoffort, about land values and prices of grains, but you have spoken very little about other agriculture. Is the majority of your business to grain producers, or do you do business with hog farmers and dairy farmers? There is no difference; everybody qualifies?

**Mr. Hoffort:** Yes.

**Senator Plett:** You said that, basically, farmers were in pretty good shape to carry the debt load they are now carrying, keeping in mind that the interest rates are pretty low. Yet we hear all the time about possible increases in interest. What happens, overall, if interest rates increase by 1.5 or 2 or 2.5 per cent? Will the farmers still be able to continue to operate, or will that have a devastating impact?

**Mr. Hoffort:** An increase in interest rates is something we do consider, even within our assessment of loan applications from producers. In the event of an increase of 2 or 2.5 per cent, the answer is it depends, and in a couple of ways.

The first part is how fast that happens. If it happens in a very rapid series of months versus a series of years, I think that would put a lot of stress on some of the producers carrying higher debt loads. Oftentimes, that would be a young producer or an expanding producer. A rapid increase in interest rates of 200 or 250 basis points would quite likely put some strain on those operations.

I would say, though, that if you look at it overall, the profitability of farm operations and their ability to adjust if they did have time means that they would be able to see that through. One of things we have concentrated on, from a structure of farm

Cela étant dit, FAC est la seule institution financière qui se consacre entièrement à l'avenir de l'agroindustrie. Notre rôle consiste à procurer aux agriculteurs canadiens le financement dont ils ont besoin pour faire croître leur entreprise et nous le remplissons avec succès depuis les 57 dernières années. Peu importe les changements qui s'opèrent au sein de l'industrie, FAC continuera d'être un partenaire solide et stable dans tous les cycles économiques. Nous offrons un soutien indéfectible aux agriculteurs, dans les bonnes comme dans les mauvaises périodes. Nous les appuyons lorsqu'ils doivent composer avec des circonstances imprévisibles. L'agriculture, c'est notre affaire et nous sommes là pour longtemps.

Je vous remercie de m'avoir permis de m'adresser à vous aujourd'hui. Je répondrai avec plaisir aux questions des membres du comité.

**Le vice-président :** Merci, monsieur Hoffort. Je crois comprendre que vous êtes le seul à faire un exposé, mais que les autres sont prêts à répondre aux questions. Nous passons aux questions, en commençant par le sénateur Plett.

**Le sénateur Plett :** Merci, monsieur le président. Merci à vous trois d'être ici. Monsieur Hoffort, vous avez principalement parlé de la valeur des terres et du prix du grain, mais vous avez peu traité des autres aspects de l'agriculture. Vos activités sont-elles surtout liées aux producteurs de grain, ou avez-vous des liens avec les éleveurs de porc et les producteurs laitiers? Il n'y a aucune différence; est-ce que tout le monde est admissible?

**M. Hoffort :** Oui.

**Le sénateur Plett :** Vous avez indiqué que dans l'ensemble, les exploitants agricoles sont en bonne position pour respecter leurs obligations financières actuelles; il convient de garder à l'esprit que les taux d'intérêt sont plutôt bas. Or, on entend toujours parler d'une hausse possible des taux d'intérêt. Quel serait l'effet, dans l'ensemble, d'une hausse de 1,5 ou 2 ou 2,5 p. 100 des taux d'intérêt? Les agriculteurs pourraient-ils poursuivre leurs activités, ou l'effet serait-il dévastateur?

**M. Hoffort :** Nous prenons en compte la hausse des taux d'intérêt, et ce, même dans le cadre de l'évaluation des demandes de prêts des producteurs. En ce qui concerne une hausse de 2 ou de 2,5 p. 100, il faut savoir que cela dépendrait de deux ou trois facteurs.

Le premier est le rythme de la hausse des taux. Une augmentation rapide sur plusieurs mois successifs plutôt qu'une hausse échelonnée sur plusieurs années imposerait un lourd fardeau aux producteurs dont le ratio d'endettement est plus élevé, à mon avis. C'est souvent le cas des jeunes producteurs ou des producteurs qui agrandissent leur exploitation. Une hausse rapide des taux d'intérêt, de l'ordre de 200 ou 250 points de base, alourdirait fort probablement le fardeau de ces exploitations.

Je dirais cependant que si l'on regarde la situation dans son ensemble, la rentabilité des exploitations agricoles et leur capacité de s'adapter lorsqu'elles en ont le temps leur permettraient d'y voir clair. L'une des choses sur lesquelles nous nous sommes

debt in our customers that we would deal with, is to make sure there is space if we did need to extend out some amortizations or do some things to provide some cash flow relief. They would be structured to do that. Our average mortgage loan with an amortization, typically, would be 15 years or in the range, perhaps, up to 20. There is flexibility to make adjustments to the balance sheet in terms of how it is structured if there was a very rapid increase and if somebody needed to time to adjust to that. But our belief is that if it looks like the market suggests an increase over a series of months and years, when it starts to move, Canadian agriculture would adjust to that at current debt levels.

**Senator Plett:** Over the years, we've all gone through our initial loans we have made to buy our first car or first house. I find it difficult to understand that it always seems that banks — well, I guess, maybe, it is understandable — seem to charge a higher interest rate to those who have problems paying back their loans, and, of course, the higher the interest rate, the more difficult it will be to pay back the loan. It's working in the wrong way, in my opinion. Do you charge different interest rates for people based on risk, and if so, what generally are your interest rates?

**Mr. Hoffort:** In terms of interest rates, there are some risk-based interest rates that would be in line with your assumption. A high-risk customer generally would pay a slightly higher interest rate than a very low-risk customer. That would be consistent with the marketplace and how the banks and FCC would structure the charges we would have. In terms of the spread between those rates, I don't think it would be significant between the lowest rate offered and the highest rate. In general, it's not a broad level of adjustment between them.

In terms of interest rates and the board right now with prime at 2.7, and the low cost of funds as it relates to the bond market and some of the other areas, interest rates in the 2.5 to 4 per cent range would not be uncommon in terms of what people would be paying.

One of the factors in our Young Farmer Loans is to ensure the rate that that young farmer would pay through our program would be consistent with what a low-risk customer would get. It is to bring that in line. With the additional factor of not having a fee on top of that for the loan set-up and those types of things, it does help those young producers get a bit of a break from what they might get on a market-based rate.

**Senator Plett:** We've had a number of witnesses talking about, obviously, as you've already mentioned in your report, the price of lands and that they are increasing. I'm from Manitoba, and we have a lot of dairy and a lot of hog farmers in Manitoba. Especially with dairy, there seems to be no upper end to what they

concentrés, en tenant compte de la dette agricole à laquelle sont confrontés nos consommateurs, c'est de nous assurer qu'il y a une certaine flexibilité si nous voulons étendre nos périodes d'amortissement ou prendre des mesures pour offrir un allègement des liquidités. Ce serait structuré pour permettre de le faire. Notre prêt hypothécaire moyen est habituellement assorti d'une période d'amortissement de 15 ans ou peut-être de 20 ans. Il y a une certaine flexibilité pour apporter des ajustements au bilan financier quant à la façon dont il est structuré lorsqu'on enregistre une hausse très rapide et lorsque quelqu'un a besoin de temps pour s'y adapter. Mais nous croyons que si le marché semble indiquer qu'il y aura une hausse au cours des mois et des années à venir, lorsque la hausse commencerait à se faire sentir, le secteur agricole canadien s'y adapterait en fonction des niveaux d'endettement actuels.

**Le sénateur Plett :** Au fil des ans, nous avons tous contracté nos premiers prêts pour acheter notre première voiture ou notre première maison. Je trouve difficile de comprendre que les banques semblent toujours — eh bien, j'imagine que c'est peut-être compréhensible — imposer un taux d'intérêt plus élevé à ceux qui ont du mal à rembourser leurs prêts et, bien entendu, plus le taux d'intérêt est élevé, plus il est difficile de le rembourser. Ce n'est pas la bonne façon de faire, à mon avis. Imposez-vous des taux d'intérêt différents en fonction du risque et, le cas échéant, quels sont généralement vos taux d'intérêt?

**M. Hoffort :** En ce qui concerne les taux d'intérêt, il y en a certains qui sont fondés sur les risques, ce qui concorde avec ce que vous dites. Un consommateur à risque élevé paiera généralement un taux d'intérêt légèrement plus élevé qu'un consommateur à faible risque. C'est compatible avec le marché et la façon dont les banques et la Société du crédit agricole établiraient les frais. Pour ce qui est de l'écart entre ces taux, je ne pense pas que la différence serait très marquée entre le taux d'intérêt le plus bas et le taux d'intérêt le plus élevé. Généralement, l'écart entre les deux n'est pas considérable.

En ce qui concerne les taux d'intérêt et la prime fixée à 2,7 à l'heure actuelle, de même que les faibles coûts associés au marché des obligations et à d'autres secteurs, des taux d'intérêt de l'ordre de 2,5 et 4 p. 100 ne seraient pas inhabituels.

L'un des facteurs pris en considération dans le cadre du programme de prêts aux jeunes agriculteurs est de s'assurer que le taux que les jeunes agriculteurs paieraient par l'entremise de notre programme soit le même que le taux imposé à un consommateur à faible risque. On assure cette harmonisation. En raison du facteur de ne pas imposer un frais additionnel pour le prêt et ce genre de choses, on donne un peu de répit aux jeunes producteurs par rapport à ce qu'ils obtiendraient avec un taux axé sur le marché.

**Le sénateur Plett :** Nous avons entendu un certain nombre de témoins qui ont évidemment parlé, comme vous l'avez déjà mentionné dans votre rapport, du prix des terres qui augmente. Je suis du Manitoba, et nous avons un grand nombre de producteurs laitiers et d'éleveurs de porcs. Surtout avec les



will pay for land, not because they necessarily need land to put crops in but they need it to spread manure. There seems to be no upper end to those land prices.

Are you finding that across the board, that people are buying a lot of land, whether for that reason or even speculation on building cities? Where are the highest increases in land and why? Saskatchewan seems to be staying fairly level.

**Jean-Philippe Gervais, Vice President and Chief Agricultural Economist, Farm Credit Canada:** We have noticed from year to year certain parts in some provinces where urban sprawl would have an impact. It would be localized, though.

If you look at our report, we report on a provincial basis, but if you look at a detailed description of our assessment of the farmland market in each province, you will find examples of what you've just mentioned in terms of, for example, a specific year. I'll mention Ontario, for example, because that's the example that comes to mind. A region where there is a large concentration of dairy producers would see some significant increases in farmland values. We're not exactly sure what the dynamics are, the reasons behind why this year versus not another year, but it happens that we have some pockets or very localized regions, because we use benchmarks in each of the provinces to try to capture the overall trend in the province. It does happen.

I would say that when it does happen, if you are looking behind the numbers and trying to make a connection between what we are noticing on a localized level to what we are reporting on a provincial level, there is no strong connection. There is one obviously because you feed that into the overall provincial average, but it remains to be that the main drivers are still crop receipts, interest rates and the need to expand and be competitive.

But I would say that, yes, in some very specific localized areas, you will find examples of some sectors having some impact in specific years.

**The Deputy Chair:** I would guess the Walkerton effect would also be a driving factor in dairy, to move back from the streams as much as possible.

[Translation]

**Senator Dagenais:** My first question goes to Mr. Hoffort. Mr. Hoffort, from the subjects you were studying, can you paint us a picture of the agricultural landowners who give up their farming as a result of attractive proposals from real estate developers? Those developers take a very long-term view; they are

producteurs laitiers, il ne semble pas y avoir de limites à ce qu'ils paieront pour des terres, pas parce qu'ils ont nécessairement besoin de planter des récoltes, mais parce qu'ils doivent épandre du fumier. Il ne semble pas y avoir de plafonds aux prix de ces terres.

Constatez-vous que, de façon générale, les gens achètent beaucoup de terres, que ce soit pour cette raison ou même pour spéculer sur la construction de villes? Où sont les augmentations les plus élevées du prix des terres et pourquoi? Les prix en Saskatchewan semblent demeurer assez stables.

**Jean-Philippe Gervais, vice-président et économiste agricole en chef, Financement agricole Canada :** Nous avons remarqué d'année en année que l'étalement urbain a une incidence sur certaines régions dans certaines provinces. Ce serait localisé cependant.

Si vous examinez notre rapport, nous rendons des comptes à l'échelle provinciale, mais si vous regardez une description détaillée de notre évaluation du marché des terres agricoles dans chaque province, vous trouverez des exemples de ce que je viens de mentionner pour une année précise, par exemple. Je vais mentionner l'Ontario car c'est l'exemple qui me vient en tête. Une région où il y a une grande concentration de producteurs laitiers enregistrerait des hausses importantes de la valeur de ses terres agricoles. Nous ne savons pas exactement quelle est la dynamique et quelles sont les raisons pour lesquelles il y a une hausse une année et pas une autre année, mais nous avons des régions ou des secteurs très localisés, car nous utilisons des points de référence dans chacune des provinces pour essayer de comprendre la tendance générale dans la province. Cela se produit.

Je dirais que lorsque cela se produit, si vous examinez les chiffres et essayez d'établir un lien entre ce que vous remarquez à un niveau localisé et ce que nous signalons à l'échelle provinciale, vous constaterez qu'il n'y a pas de lien solide. Il y en a évidemment un car c'est pris en compte dans la moyenne provinciale, mais il reste que les principaux facteurs demeurent les recettes tirées des cultures, les taux d'intérêt et la nécessité de prendre de l'expansion et de soutenir la concurrence.

Mais je dirais que dans certaines régions très localisées, vous trouverez des exemples de secteurs qui ont une incidence sur des années précises.

**Le vice-président :** J'imagine que l'effet Walkerton serait également un facteur clé dans l'industrie laitière, pour s'éloigner le plus possible des cours d'eau.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Ma première question s'adresse à M. Hoffort. Monsieur Hoffort, selon les dossiers que vous étudiez, pouvez-vous nous brosser un portrait des propriétaires de terres agricoles qui cèdent leur exploitation à la suite de propositions alléchantes de la part de promoteurs immobiliers? Ces promoteurs

generally very patient and are ready to pay a little more today in order to generate profits a few years later, usually because of urban development.

[English]

**Mr. Hoffort:** The story relates to J.P.'s last response. Around some of the urban centres, the larger ones in particular, there has been some degree of speculation on the ring around the city. It's a reality we have seen. In some cases, the cities have stalled and there has to be quite a bit of patience in those types of holds, but typically in those scenarios, the land is rented back to local producers for production until you see some development.

It varies for sure, depending on where you are and the circumstances. For example, the Lower Mainland of B.C. has the Agricultural Land Reserve. It specifies that their agricultural properties will remain in production. You still see some pressure, though, from the overall market. We hear a lot about Vancouver and the housing market there. Some of that pressures a bit into their agricultural properties. I think they've done a good job of not converting properties out of the reserve into residential, and that is probably one of the factors behind their urban prices for homes.

It does vary across the land in terms of what is happening with that. I wouldn't deny that is a factor. As J.P. mentioned, it is localized. One of the realities is where it does come out of local ownership and then typically flips back to a rental situation for a local producer, and at some stage you can see where that would be converted to a residential neighbourhood. A little bit at a time is probably not a big concern, but as land gets converted, I would suggest it does become a concern to local area producers, where they have to relocate to continue farming or expand their operation.

[Translation]

**Senator Dagenais:** With your permission, Mr. Chair, I have a question for Ms. Mitchell-Beaudin. Ms. Mitchell-Beaudin, in strictly financial terms, what in your view is the risk tolerance of farmers, of Farm Credit Canada, and of bankers in general? Who is prepared to take risks for the good of our country's farming? At what point does the risk become too great for your organization?

[English]

**Corinna Mitchell-Beaudin, Executive Vice-President and Chief Risk Officer, Farm Credit Canada:** FCC, like all financial institutions, would have very specific lending practices that we would establish and live into every single day.

immobiliers voient à très long terme, sont généralement très patients et sont prêts à payer un peu plus cher aujourd'hui dans le but de générer des profits quelques années plus tard, entre autres grâce au développement urbain.

[Traduction]

**M. Hoffort :** L'histoire se rapporte à la dernière réponse de J.P. En ce qui concerne certains des centres urbains, les plus gros plus particulièrement, il y a eu des spéculations sur les secteurs aux abords des villes. C'est la réalité. Dans certains cas, les villes ont été bloquées et ont dû prendre leur mal en patience, mais ce qui se passe habituellement dans ce genre de situations, c'est que les terres sont louées à nouveau à des producteurs locaux jusqu'à ce qu'il y ait des développements.

Cela varie certainement, selon l'endroit et les circonstances. Par exemple, la vallée du bas Fraser en Colombie-Britannique a une réserve de terres agricoles. On précise que les propriétés agricoles continueront d'être exploitées. Vous verrez toutefois que le marché exerce des pressions. Nous entendons beaucoup parler de Vancouver et du marché du logement. Une partie de ces pressions se font sentir sur les propriétés agricoles. Je pense que l'on réussit bien à ne pas convertir les propriétés de la réserve en propriétés résidentielles, et c'est probablement l'un des facteurs qui expliquent le prix des maisons dans les centres urbains.

Cela varie sur le territoire. Je ne peux pas nier que c'est un facteur. Comme J.P. l'a mentionné, c'est localisé. L'une des réalités est que les terres appartiennent à des intérêts locaux puis sont ensuite louées à un producteur local et, à un moment donné, les terres peuvent être converties en quartiers résidentiels. Lorsque cette conversion se fait lentement, ce n'est pas une grande préoccupation, mais à mesure que les terres sont converties, je pense que cela devient une préoccupation pour les producteurs locaux, car ils doivent déménager pour continuer de pratiquer l'agriculture et pour faire prendre de l'expansion à leur exploitation.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Avec votre permission, monsieur le président, j'aurais une question à poser à Mme Mitchell-Beaudin. Madame Mitchell-Beaudin, sur le plan strictement financier, quelle est, selon vous, la tolérance au risque des agriculteurs, de Financement agricole Canada et des banquiers en général? Qui est prêt à prendre des risques pour le bien de la production agricole de notre pays? À quel moment le risque devient-il trop important pour votre organisme?

[Traduction]

**Corinna Mitchell-Beaudin, vice-présidente exécutive et chef de la gestion du risque, Financement agricole Canada :** La Société du crédit agricole, comme toutes les institutions financières, aurait des pratiques de prêt très précises que nous établirions et respecterions tous les jours.

I can't speak specifically about the risk tolerances of other financial institutions, but with respect to ours, we have a very strong belief that we're not doing anyone any favours by giving them a loan that they can't repay. So when we conduct our analysis on any loan situation, it's from a repayment perspective, ensuring that there will be sufficient cash flows to repay the loan over the long term.

Then the secondary source of repayment is the security, and in the context of this conversation, land represents a great amount of the security that we would take on a loan. We would have specific limits that we would set as to how much we are prepared to lend on a piece of security. Typically, that would represent about 75 per cent of the value of the security, but our new lending every year would be, on average, below that maximum of 75 per cent.

That represents, in general, our risk appetite as an organization, but philosophically our belief is that we want Canadian agriculture to succeed. We want producers to have success in their careers and be able to realize their dreams, so we are very much committed to making loans that they are able to repay through cash flows.

**Senator Oh:** Thank you, witnesses. First of all, I would like to say to FCC that you have been doing a great job, according to your report, in helping out young farmers, transition periods and setting up farms.

According to the National Farmers Union, the lack of data, especially in provinces that permit foreign ownership, makes it difficult to determine the number of acres purchased by foreign investors. Is farmland acquisition by foreign investors an issue of concern for your members? Do you finance foreign investors who buy farmland?

**Mr. Hoffort:** I'll answer the second question and then I'll turn it over to J.P. to address your question in terms of foreign buyers that we are seeing across the land.

In terms of FCC's mandate and where we lend, it is only to Canadian citizens and to landed immigrants, so we would not be actively lending to foreign investors. In fact, as per our guidelines and policies, we do not lend to investment funds or any of those things either. It's very much directed at individual farmers and Canadians who are looking to invest in Canadian agriculture, from that perspective.

In terms of foreign ownership, J.P. has more insight to help you get a feel for what's going on there.

**Mr. Gervais:** Thank you. I think you were pointing out that the issue of foreign ownership when it comes to farmland is a difficult issue, and for sure one of the reasons is the lack of data. Foreign

Je ne peux pas parler précisément de la tolérance aux risques d'autres institutions financières, mais en ce qui nous concerne, nous croyons très fermement que nous n'offrons à personne de traitement de faveur en accordant un prêt qu'il ne peut pas rembourser. Alors, quand nous analysons un prêt, nous tenons compte du remboursement et nous nous assurons qu'il y aura suffisamment de liquidités pour rembourser le prêt à long terme.

Ensuite, la deuxième source de remboursement est la garantie et, dans le cadre de cette conversation, les terres représentent une bonne garantie pour contracter un prêt. Nous fixerions des limites précises sur les montants que nous sommes disposés à prêter en échange d'une garantie. Habituellement, c'est environ 75 p. 100 de la valeur de la garantie, mais notre nouveau prêt chaque année serait, en moyenne, inférieur au maximum de 75 p. 100.

Cela représente, de façon générale, le risque que nous sommes prêts à assumer en tant qu'organisme, mais en principe, nous voulons que le secteur agricole canadien soit prospère. Nous voulons que les producteurs aient du succès dans leur carrière et puissent réaliser leurs rêves, alors nous tenons fermement à accorder des prêts que les gens pourront rembourser en liquidités.

**Le sénateur Oh :** Merci, chers témoins. Tout d'abord, j'aimerais dire à la Société du crédit agricole qu'elle a fait un excellent travail, d'après votre rapport, pour venir en aide aux jeunes agriculteurs et pour les aider durant les périodes de transition et l'établissement de leur ferme.

D'après le Syndicat national des cultivateurs, le manque de données, surtout dans les provinces qui autorisent la propriété étrangère, fait en sorte qu'il est difficile de déterminer le nombre d'acres achetées par des investisseurs étrangers. L'acquisition de terres agricoles par des investisseurs étrangers est-elle une préoccupation pour vos membres? Financez-vous des investisseurs étrangers pour faire l'acquisition de terres agricoles?

**M. Hoffort :** Je vais répondre à la deuxième question, puis je laisserai le soin à J.P. de répondre à la première sur les acheteurs étrangers au pays.

Pour ce qui est du mandat de la Société du crédit agricole et des bénéficiaires de nos prêts, ils ne s'appliquent qu'aux citoyens canadiens et aux immigrants reçus, si bien que nous n'accorderions pas activement des prêts à des investisseurs étrangers. En fait, conformément à nos lignes directrices et à nos politiques, nous ne prêtons pas à des fonds d'investissement ou à ce genre d'entités non plus. Nous accordons des prêts à des agriculteurs et à des Canadiens qui veulent investir dans le secteur agricole canadien.

En ce qui concerne la propriété étrangère, J.P. pourra mieux vous éclairer à cet égard et vous donner un aperçu de ce qui se passe.

**M. Gervais :** Merci. Je pense que vous avez souligné que la question de la propriété étrangère, lorsqu'il est question de terres agricoles, est un enjeu difficile, et l'une des raisons est évidemment

ownership and specifically ownership is a provincial matter, and all the provinces have different rules around ownership.

We are aware of a few studies that actually point in some directions when it comes to data. The one study that I refer to often is the one that came out of the University of Guelph not too long ago — I think it's about two or three years old — where they were looking at all the land that is rented out or not owned and farmed by producers. A very small share of that land would be foreign-owned.

Foreign ownership exists to different degrees across provinces, but in a province like Ontario that does allow some form of foreign ownership, it still represent much less than 1 per cent of ownership of total farmland, so that leads us to believe that this is not necessarily an issue in all the analysis and the data that we report.

**Senator Pratte:** My question would be a follow-up to all of those questions. Foreign ownership, urban encroachment and institutional investors buying land are concerns that have been raised before us as, first of all, occupying land and, second of all, a factor in the increasing value of land.

Looking rapidly into your provincial data and report, non-traditional ownership is mentioned, I think, in the case of one province, Quebec, and I didn't see it mentioned for other provinces. I don't know if it means that something in particular happened in Quebec and not in other provinces. Is what you call "non-traditional ownership" a factor in some provinces, some areas, or not? Because you do mention that the vast majority of transactions happen between family-owned operations. Is it a factor or not?

**Mr. Gervais:** It is a factor; it is a trend. I don't think anybody can deny it given what has been reported in news outlets, and, again, we don't have the data on ownership. We do have studies here and there that guide us into what the picture overall is. It is a factor. It certainly is a trend not only in Quebec but I would say in Ontario, for example, where some investment funds have actually purchased land, and that's been documented as well.

When we look at trends in farmland and we want to help our customers understand what is driving the price of farmland for them to make informed decisions about the marketplace and the value of land, over and over again our analysis suggests that this has not had an impact on overall numbers.

In the case of Quebec that you mentioned, there has been one benchmark in our overall study that we used to measure farmland values that has seen a bit of an impact because of institutional or non-traditional purchases of farmland, but how that feeds into the overall number remains not necessarily significant because of

le manque de données. La propriété étrangère et la propriété plus particulièrement relèvent des provinces, et toutes les provinces ont des règles différentes concernant la propriété.

Nous savons que quelques études ont abouti à certaines conclusions en ce qui concerne les données. L'étude à laquelle je fais souvent référence est celle qui a été menée à l'Université de Guelph il n'y a pas si longtemps — je pense que c'était il y a deux ou trois ans — où l'on a examiné toutes les terres qui sont louées ou qui n'appartiennent pas à des producteurs ou qui ne sont pas exploitées par des producteurs. Une très petite proportion de ces terres appartient à des intérêts étrangers.

La propriété étrangère existe à différents niveaux dans les provinces, mais dans une province comme l'Ontario qui en autorise certaines formes, la propriété étrangère représente moins de 1 p. 100 de la propriété de toutes les terres agricoles, ce qui nous amène à penser que ce n'est pas forcément un problème dans toutes les analyses et les données que nous produisons.

**Le sénateur Pratte :** Ma question fait suite à toutes ces questions. La propriété étrangère, l'empiètement urbain et les investisseurs institutionnels qui achètent des terres sont des préoccupations dont on nous a fait part dans le passé pour ce qui est, d'une part, de l'occupation des terres et, d'autre part, de l'augmentation de la valeur des terres.

Si l'on regarde rapidement les données et le rapport dans la province, on mentionne la propriété non traditionnelle, je pense, dans une province, celle du Québec, et je n'ai pas vu d'autres provinces être mentionnées. Je ne sais pas si cela signifie que quelque chose en particulier est survenu au Québec et pas dans les autres provinces. Est-ce que vous considérez la « propriété non traditionnelle » comme étant un facteur dans certaines provinces, certaines régions, ou non? Vous dites que la grande majorité des opérations sont effectuées entre des entreprises familiales. Est-ce un facteur ou non?

**M. Gervais :** C'est un facteur; c'est une tendance. Je ne pense pas que personne ne peut le nier étant donné ce qui a été rapporté dans les médias et, là encore, nous n'avons pas les données sur la propriété. Nous avons des études ici et là qui nous aident à nous faire une idée de la situation dans son ensemble. C'est un facteur. C'est certainement une tendance non seulement au Québec, mais je dirais aussi en Ontario, par exemple, où certains fonds d'investissement ont en fait acheté des terres, ce qui a été documenté également.

Lorsque nous examinons les tendances au chapitre des terres agricoles et que nous voulons aider nos consommateurs à comprendre ce qui fait varier les prix des terres agricoles pour qu'ils puissent prendre des décisions éclairées concernant le marché et la valeur des terres, notre analyse révèle à maintes reprises que cela n'a pas d'incidence sur les chiffres globaux.

Dans le cas du Québec que vous avez mentionné, il y a eu un point de référence dans notre étude que nous avons utilisé pour mesurer la valeur des terres agricoles où il y a eu une légère incidence en raison de l'acquisition institutionnelle ou non traditionnelle des terres agricoles. Cependant, l'incidence de ce

just the sheer number of acres that we're talking about compared to the overall acres that are farmed in a province like Quebec, and in other provinces as well. I am mentioning Quebec; it would be the case in Ontario as well as in other provinces.

Yes, it is a trend. You can't deny it. Farmland has been not only offering good returns for investment funds but has been offering some stability, which is something also that these investors look for when they are actually purchasing an asset. But behind the numbers and behind the trends we do report, I think by far we still are seeing transactions being carried out between a buyer and a seller that are both producers.

[Translation]

**Senator Pratte:** I would like to know what statistics you have available. You say that most transactions happen between family businesses, but that you do not have precise data on land bought by non-traditional investors. Do you have data on the transactions between family companies?

**Mr. Gervais:** The data we have relate to the transactions that we see in the market, the regular transactions that we do and do not finance, because we have our own evaluation service. For example, when a producer buys a piece of land, the evaluators examine the transactions that have an impact on the value of the land that the producer wants to buy. We know that there are many transactions on the market but we do not have data as such. We can always use data related to our portfolio, but FCC only has a part of the market and does not represent the industry as a whole. We have to use aggregated data. For example, the report on agricultural assets and liabilities comes from national statistics and from aggregated data that include agriculture as a whole, not just the data from our portfolio.

**Senator Pratte:** If someone wants to buy land in Montérégie using their pension fund, for example, do you have any details about the costs involved?

**Mr. Gervais:** We can consult the information about a transaction that we are involved in. We can see the transaction prices using the official registries in each province. We can establish comparisons from land assessments. We can consult those data but they are not compiled precisely. So it is impossible to paint a complete picture of the situation. With the help of our evaluators, we know the market trend. Clearly, the trend is towards non-traditional institutional transactions, but the vast majority of the transactions that we observe in our daily operations are done from farmer to farmer.

facteur sur les chiffres globaux n'est pas forcément considérable en raison du nombre important d'acres dont il est question comparativement au nombre global d'acres qui sont exploitées dans une province comme le Québec, et dans d'autres provinces également. Je mentionne le Québec, mais ce serait le cas en Ontario ainsi que dans d'autres provinces.

Oui, c'est une tendance. On ne peut pas le nier. Les terres agricoles offrent non seulement de bons rendements pour les fonds d'investissement, mais elles offrent aussi une certaine stabilité, ce que ces investisseurs cherchent également lorsqu'ils font l'acquisition d'un actif. Mais derrière les chiffres et les tendances que nous relevons, je pense que nous voyons encore des transactions entre un acheteur et un vendeur qui sont tous les deux des producteurs.

[Français]

**Le sénateur Pratte :** J'aimerais savoir quelles sont les statistiques dont vous disposez. Vous dites que la grande majorité des transactions se fait entre des entreprises familiales, mais que vous ne disposez pas de données précises sur les terres qui sont achetées par des investisseurs non traditionnels. Avez-vous des données sur les transactions faites entre entreprises familiales?

**M. Gervais :** Les données dont nous disposons sont liées aux transactions que nous observons dans le marché, aux transactions courantes que nous finançons et à celles que nous ne finançons pas, parce que nous avons notre propre service d'évaluation. Par exemple, lorsqu'un producteur achète une terre, les évaluateurs examinent les transactions qui ont un impact sur la valeur de la terre que le producteur désire acheter. Nous savons qu'il y a de nombreuses transactions sur le marché, mais nous n'avons pas de données comme telles. Nous pouvons toujours utiliser des données liées à notre portefeuille, mais FAC détient seulement une part du marché, ce qui ne représente pas toute l'industrie. Nous devons tenir compte des données agrégées. Par exemple, le rapport sur les actifs et la dette agricoles fait état des statistiques nationales et des données agrégées qui englobent toute l'agriculture et non pas seulement les données qui viennent du portefeuille.

**Le sénateur Pratte :** Si quelqu'un achète un ensemble de terres en Montérégie en utilisant son fonds de pension, par exemple, avez-vous des détails sur les coûts qui y sont liés?

**M. Gervais :** Nous pouvons consulter les renseignements liés à une transaction dans laquelle nous sommes impliqués. Nous pouvons voir les prix des transactions au moyen des registres officiels de chaque province. Nous pouvons établir des comparaisons sur l'évaluation des terres. Nous pouvons consulter ces données, mais elles ne sont pas comptabilisées de façon précise. Il est donc impossible de dresser un tableau complet de la situation. Avec l'aide de nos évaluateurs, nous connaissons la tendance qui se développe dans le marché. De toute évidence,

[English]

**Senator Pratte:** If we wanted to have this complete data, who would be in the best position to request it from?

**Mr. Gervais:** There have been a lot of different efforts into collecting that sort of data. I was mentioning a study at the University of Guelph that I'm aware of that uses survey-based methods. There are also some efforts that have gone through the provincial registries to look at actual transactions, label them and compute them and put them in a database so that you can actually have a picture, in most cases, not necessarily of the entire province but a region. So there have been efforts here and there, but I'm not aware of any comprehensive national or even provincial efforts.

**Senator Tardif:** Thank you for being here this morning. You indicated that there are differences in farmland values between provinces. In looking at your report, I notice that there has been a decrease in farmland value between 2015 and 2014 in three provinces: Saskatchewan, Quebec and New Brunswick. The other provinces appear to have remained steady or increased. What would be the factors that would explain the diminishing percentage in farmland values in those three provinces?

**Mr. Hoffort:** In reviewing the report, in all cases in 2015 we would have seen an increase in farmland values. The difference would be that the rate of increase is slower in some of those provinces.

**Senator Tardif:** The rate of increase.

**Mr. Hoffort:** If you look at some of the key drivers in terms of what's going on, Saskatchewan, Alberta and Manitoba continued to increase around that 10 per cent range — a little bit above in some provinces, a little bit below in Saskatchewan. That would be consistent with what we would have seen happen, in Saskatchewan's case, with pulse crops and the pricing in terms of some of the lentils, chickpeas and things like that. They drove profitability, which generally gets capitalized into some farmland values.

In the case of Alberta, strong cattle and livestock prices in areas of crop production would have also been in that situation.

In Manitoba, last year it has been one of the faster increasing provinces. A number of factors would come to that, for example, the strength in terms of some of their general operations there, the shift in crops coming across the province of Manitoba, whether it's more corn or soybeans. I would suggest a bit of a lag

il y a une tendance du côté institutionnel non traditionnel, mais la vaste majorité des transactions que nous observons à l'intérieur de nos opérations quotidiennes s'effectue de producteur à producteur.

[Traduction]

**Le sénateur Pratte :** Si nous voulions avoir les données complètes, quelle serait la meilleure personne à qui nous adresser?

**M. Gervais :** Bien des efforts sont déployés pour recueillir ce type de données. J'ai mentionné une étude réalisée par l'Université de Guelph dans le cadre de laquelle on a utilisé des méthodes fondées sur des sondages. Des efforts ont également été déployés pour passer en revue les registres provinciaux afin d'examiner les transactions, de les étiqueter et de les consigner dans une base de données pour pouvoir avoir une idée, dans la plupart des cas, de la situation dans son ensemble, et pas nécessairement dans toute la province mais dans une région donnée. Des efforts ont été déployés, mais je n'ai entendu parler d'aucune initiative exhaustive à l'échelle nationale ou même provinciale.

**La sénatrice Tardif :** Je vous remercie de votre présence ici aujourd'hui. Vous avez dit que la valeur des terres agricoles variait d'une province à l'autre. À la lecture de votre rapport, j'ai remarqué que la valeur des terres agricoles de trois provinces avait diminué entre 2014 et 2015 : la Saskatchewan, le Québec et le Nouveau-Brunswick. Celle des autres provinces semble être demeurée stable ou avoir augmenté. Quels peuvent être les facteurs qui expliquent la diminution de la valeur des terres agricoles de ces provinces?

**M. Hoffort :** Selon le rapport, la valeur des terres agricoles de toutes les provinces a augmenté en 2015. La différence, c'est le taux d'augmentation, qui est moins élevé dans ces provinces.

**La sénatrice Tardif :** Le taux d'augmentation.

**M. Hoffort :** La valeur des terres agricoles a augmenté d'environ 10 p. 100 en Saskatchewan, en Alberta et au Manitoba... c'est un peu plus que cela dans certaines provinces et un peu moins en Saskatchewan, et c'est attribuable au prix des légumineuses à grains, des lentilles et des pois chiches, entre autres. La rentabilité entraîne habituellement une augmentation de la valeur des terres agricoles.

La situation est la même en Alberta, étant donné le prix élevé des bovins et du bétail.

L'an dernier, le Manitoba a connu l'une des plus importantes augmentations au pays. C'est attribuable notamment à la force de ses activités générales et à une culture accrue du maïs ou du soya. Je dirais qu'il y a un effet à retardement, puisqu'en raison des nombreuses inondations qu'ont connues ces régions au cours des

effect. There was a lot of flooding in those areas a few years previous, and land values didn't increase very much, if you look historically, and then they caught up a little bit coming into line with what was happening from a profitability perspective there. Just different things from those are key drivers.

Then in a place like Ontario, by example, where the rate was somewhat slower, it had been rapidly increasing in the previous couple of years if you look at the historic increases, so I think it's just settling. We expect crop prices will start to settle. As we start to see the top of that cycle, so to speak, you'll start to see farmland values in many cases start to slow in terms of their rate of increase to even just level off and settle in. That's kind of our expectation on what we'll observe over the next couple of years.

**Senator Tardif:** If I understand correctly, the price of farmland depends, to an extent, on the commodity grown and the profitability of the commodity?

**Mr. Hoffort:** Very true. Yes, for sure. It's also the strength of an area, as was mentioned earlier by one of the other members. If you have a large number of very strong dairies in a neighbourhood, when land does come available, it will be actively pursued in many cases. That can have impact on farmland values as well.

**Senator Tardif:** Do you see that there's enough profitability there to allow farmers to invest in expanding their farms in the future?

**Mr. Hoffort:** We do. We don't anticipate the profitability will drive the farmland values higher. Our observation, or our hope in some ways, is that farmland values will settle in a little bit, consistent with what's happening in the income levels of farmers. Then you'll find an equilibrium where the price of farmland is consistent with what you'd expect it to be so that they can buy and be successful, and you don't have to subsidize to a large degree the new land purchase with your existing farm operation. You can do that quite capably on a large, established operation, but it's much more difficult on a smaller, growing operation. We want to make sure, as much as we can, that some of those levers stay in balance and that it's a healthy kind of situation.

**Senator Ogilvie:** I realize the numbers you've presented are not a complete analysis of the farm business, but they show a very solid industry overall in terms of an asset value appraisal. Perhaps I missed it in your presentation, but I don't think I heard and I don't see in these documents the failure rate of loans that you provide.

**Mr. Hoffort:** Our loan losses on our portfolio would be at historic lows at this time and for the last several years. It's in the range of 0.15 of 1 per cent of our portfolio, so it's an extremely low level of loan loss, which is 100 per cent a good-news story for Canadian agriculture and is reflective of the strength of the industry.

One of the factors that comes into play with that, though, is that when you're in a rising land market, which we've experienced for the last decade, if you do experience some cash flow

années précédentes, la valeur des terres n'avait pas beaucoup augmenté. La province a ensuite rattrapé les autres en matière de rentabilité. Ce sont là les divers facteurs clés.

Ensuite en Ontario, par exemple, l'augmentation avait été plus lente, mais a pris de la vitesse au cours des dernières années, donc les choses se placent. Nous prévoyons une stabilisation du prix des cultures. Lorsque nous arriverons à la fin de ce cycle, pour ainsi dire, la valeur des terres agricoles augmentera moins rapidement puis se stabilisera. C'est ce qui risque de se produire au cours des prochaines années.

**La sénatrice Tardif :** Si je comprends bien, le prix des terres agricoles dépend, dans une certaine mesure, des produits cultivés et de leur rentabilité.

**M. Hoffort :** Tout à fait, oui. Cela dépend aussi des forces d'une région, comme l'a dit un autre intervenant tout à l'heure. Si une région produit beaucoup de produits laitiers, ses terres seront convoitées, ce qui peut avoir une incidence sur leur valeur.

**La sénatrice Tardif :** Croyez-vous que la rentabilité est suffisante pour permettre aux agriculteurs d'investir dans l'agrandissement de leurs fermes?

**M. Hoffort :** Oui. Nous ne croyons pas que la rentabilité fasse augmenter la valeur des terres agricoles davantage. Selon nos observations — et c'est ce que nous espérons —, la valeur des terres agricoles se stabilisera, comme c'est le cas pour les revenus des agriculteurs. On atteindra alors un équilibre et le prix des terres agricoles correspondra aux attentes. Ainsi, les agriculteurs pourront acheter les terres sans avoir besoin de grandes subventions et accroître leurs opérations. C'est assez facile pour les grandes fermes établies, mais beaucoup plus difficiles pour les petites fermes en croissance. Nous voulons veiller à ce que la situation soit équitable et saine pour tous.

**Le sénateur Ogilvie :** Je comprends que les chiffres que vous nous avez présentés ne sont pas une analyse complète de l'industrie agricole, mais ils montrent qu'elle est en bonne position étant donné la valeur de son actif. Je ne vous ai pas entendu parler du taux d'échec des prêts que vous accordez, et je ne vois rien à ce sujet dans vos documents.

**M. Hoffort :** Nos pertes sur les prêts n'ont jamais été aussi faibles, et ce depuis plusieurs années. Elles représentent 0,15 de 1 p. 100 de notre portefeuille. C'est donc un niveau de perte très faible, ce qui reflète la force de l'industrie et est une très bonne nouvelle pour l'agriculture canadienne.

Un des facteurs dont il faut tenir compte, c'est que lorsque le marché foncier connaît une croissance — ce qui est le cas depuis les 10 dernières années —, si un producteur a des problèmes

difficulties and you do feel that your future is somewhat of a challenge, there is an ability for producers to be able to sell and either restructure their business and stay in the game or sell their business to a neighbour and be able to exit and protect their equity.

But by in large, the repayment of our loans has been very strong. The amount of customers that we're working with intensively has been very manageable, and not a significant percentage of our portfolio would be experiencing difficulty at this time.

**Senator Ogilvie:** Is the 0.15 per cent the percentage of the total number of loans or of the total value of loans?

**Mr. Hoffort:** That would be a percentage of the total portfolio.

**Senator Ogilvie:** I asked specifically the number of those loans or the total value of those loans.

**Mr. Hoffort:** It would be the values.

**Senator Ogilvie:** Thank you.

The other thing that stands out as I go through your documents — I always look for things that really stand out — is that in terms of the per cent change in farmland values overall in the industry, it's a normal forward progression as you described, but in 2012, in Manitoba and Ontario, the per cent change was double the per cent change previously and afterward, with the exception of Manitoba where it stayed high for two years. These years were fairly strong in a number of provinces, but a doubling of the change? What unique factor occurred in Manitoba and Ontario in 2011 leading to the value change in 2012?

**Mr. Gervais:** There are a number of different factors. I would say we highlight one specifically: In 2012, it was a good-news story for crop producers in Ontario. They had the drought in the United States — a major drought going all the way back to 1930s in terms of the severity of the drought. They had very poor yields in the United States. Not a record crop, but a good crop in Ontario with record high prices because of all the issues in the U.S. triggered a big rise in income and did have a major impact.

Even though 2012 was really the peak when it comes to commodity prices, prior to that there was also an increase following a bit of a softening after the financial crisis of 2008.

So it was a positive perfect storm of sorts from an income standpoint. Manitoba felt some of that as well. Corn has taken more and more acres already in Manitoba, so you've seen income grow at that time.

**Senator Ogilvie:** That didn't apply totally across the country but, generally, 2012 was a good year. That would explain it in terms of the previous problems coupled with the change in North American conditions in 2012. It would have been largely felt in the second half of 2012. Would that be the case? Presumably, if the current crop conditions had an effect, it's going to do it after

d'argent et entrevoit un avenir difficile, il peut restructurer son entreprise et poursuivre ses activités ou vendre son entreprise à un voisin et protéger ses capitaux propres.

Mais dans l'ensemble, nos clients n'ont pas de problème à rembourser leurs prêts. Nous avons un nombre gérable de clients avec lesquels nous travaillons intensivement et nous n'avons pas de problème avec notre portefeuille.

**Le sénateur Ogilvie :** Est-ce que 0,15 p. 100 correspond au nombre total de prêts ou à la valeur totale des prêts?

**M. Hoffort :** C'est le pourcentage du portefeuille total.

**Le sénateur Ogilvie :** Je vous demande de préciser s'il s'agit du nombre de prêts ou de la valeur totale de ces prêts.

**M. Hoffort :** C'est la valeur des prêts.

**Le sénateur Ogilvie :** Merci.

Ce qui me marque à la lecture de vos documents également — je cherche toujours ce qui ressort du lot —, c'est que l'augmentation de la valeur des terres agricoles a connu une progression normale, comme vous l'avez dit, mais qu'en 2012, le Manitoba et l'Ontario ont connu une augmentation deux fois plus élevée que l'année précédente et l'année suivante, à l'exception du Manitoba, où l'augmentation est demeurée élevée pendant deux ans. Ces années ont été plutôt bonnes dans plusieurs provinces, mais pas autant que cela. Qu'est-ce qui s'est passé au Manitoba et en Ontario en 2011 pour qu'il y ait une telle augmentation en 2012?

**M. Gervais :** De nombreux facteurs expliquent cette augmentation. Je dirais que nous en relevons un en particulier : en 2012, les producteurs de cultures de l'Ontario ont connu une bonne année. Il y a eu d'importantes sécheresses aux États-Unis, du jamais vu depuis les années 1930. Leur rendement a donc été faible. En Ontario, les récoltes ont été bonnes, sans battre de record, mais elles se sont vendues à un prix record en raison des problèmes aux États-Unis, ce qui a donné lieu à une augmentation importante du revenu et a entraîné d'importantes répercussions.

Même si le prix des produits a atteint un sommet en 2012, il avait tout de même connu une augmentation au cours des années précédentes, après un ralentissement à la suite de la crise financière de 2008.

C'est donc une combinaison parfaite de facteurs sur le plan des revenus. Le Manitoba en a profité également. La culture du maïs prend de plus en plus de place au Manitoba et les revenus augmentent.

**Le sénateur Ogilvie :** Cela ne s'applique pas à toutes les provinces, mais de façon générale, l'année 2012 a été une bonne année. Cela s'explique en raison des problèmes précédents et du changement des conditions en Amérique du Nord en 2012. L'augmentation a été plus importante dans la deuxième moitié de 2012; n'est-ce pas? Si l'état des cultures était en jeu, alors on en



the crops are in play. There was a very strong level of activity in the second half of 2012, and it carried on a bit, certainly in Manitoba, in 2013.

**Mr. Gervais:** I would say so. There's also sometimes a bit of catching up between provinces as well. That explains the 2013.

[*Translation*]

**Senator Gagné:** My question is about future trends in the demand for credit. I was wondering if you have analyzed the profiles of the farmers, that is to say, at what age land transfers are being done. I would also like to know what your forecasts are in terms of the demand for credit in the next 10 years.

[*English*]

**Mr. Hoffort:** We are just in the process of putting together our five-year plan for the organization, and one of the things we look at is what we expect from a credit request perspective.

At this stage, we would anticipate that we will have credit requests relatively in line with what we're seeing right now with modest growth in that 3 to 5 per cent on an annualized basis in terms of credit requests. That's kind of a normal level of credit, based on the size of operations and the assets involved.

The factors that will drive that will be some continuation in terms of farms' growth and the desire to strive for efficiency, but there are also a lot of assets from an intergenerational transfer perspective that need to move. In a sector that has, I think, over \$500 billion of assets, a lot of those will be held clearly by people who are in their latter ages, and here will be transfers of those farms.

The interesting thing we're seeing is that in a lot of cases with the intergenerational farms, which is very much a reality — you'll have grandma and grandpa, mom and dad, and sons and daughters all involved in these operations — in some ways those assets transfers are almost smooth and happen over decades versus a big event, which that might have been the case 30 years ago, for example. We anticipate we'll see those assets transferring through to the next generation.

This strong decade we've had in agriculture has actually brought in a lot of youth and is signalled by that \$2.6 billion we've lent the farmers under the age of 40. That's really a sign that there's a new generation coming into these farm operations. They are excited and intelligent and up to some really good things. We're confident that's going to happen and they will be there, but we will see these assets leading the transfer, and there will be some requirements of capital from us, the credit unions and the banks to make sure that happens in an orderly manner.

**The Chair:** Let me thank the witnesses for being here. It's been very informative. You've also provided us with some very interesting background material.

a ressenti les effets après coup. Le taux d'activité était élevé pour la deuxième moitié de 2012 et a continué de l'être en 2013, surtout au Manitoba.

**M. Gervais :** Je dirais que oui. Il y a aussi un certain rattrapage dans les provinces, ce qui explique les chiffres de 2013.

[*Français*]

**La sénatrice Gagné :** Ma question porte sur les tendances futures en ce qui concerne la demande de crédit. Je me demandais si vous aviez fait une analyse du profil des agriculteurs, à savoir à quel âge le transfert des terres s'effectue, et j'aimerais savoir ce que vous prévoyez au sujet des demandes de crédit dans les 10 prochaines années.

[*Traduction*]

**M. Hoffort :** Nous établissons actuellement le plan quinquennal de l'organisation, en tenant compte notamment des prévisions relatives aux demandes de crédit.

À cette étape-ci, nous prévoyons que les demandes de crédit correspondront dans une large mesure à la situation actuelle, et connaîtront une hausse modeste de 3 à 5 p. 100. C'est un taux de crédit normal en fonction de la taille des opérations et des actifs.

Les facteurs contributifs seront la croissance continue des fermes et le souci d'efficacité, mais il y a aussi de nombreux actifs intergénérationnels qui doivent être transférés. Les propriétaires de ces actifs d'une valeur de 500 milliards de dollars sont âgés et vont transférer leurs fermes.

Ce qui est intéressant, c'est que dans de nombreuses fermes intergénérationnelles, qui sont bien présentes au pays — tout le monde participe aux activités de la ferme : les grands-parents, les parents et les enfants —, les transferts se font en douceur, sur plusieurs années, par opposition à un seul grand événement, comme c'était le cas il y a 30 ans, par exemple. Nous prévoyons que ces biens seront transférés à la prochaine génération.

Ces 10 bonnes années dans le secteur de l'agriculture ont attiré beaucoup de jeunes, et nous avons prêté 2,6 milliards de dollars à des agriculteurs de moins de 40 ans. C'est le signe qu'une nouvelle génération prend la relève des activités agricoles. Ces jeunes sont motivés et intelligents, et ont de très bonnes idées. Nous avons confiance en leur réussite, mais les coopératives de crédit et les banques devront investir des capitaux pour veiller à ce que le transfert des actifs se fasse de manière ordonnée.

**Le vice-président :** Je remercie les témoins de leur présence ici aujourd'hui. Vos témoignages ont été très instructifs. Vous nous avez aussi fourni des documents de référence très intéressants.

As we proceed through the study, you may hear from us again. I would also encourage you, as you no doubt continue to monitor our proceedings, that if there's something you think either you forgot to tell us or that has come up that you think we should need to know, please don't hesitate to communicate with us via the clerk. He will circulate it to committee members so that it can become part of our study. Thank you again for being here.

Our next witness is Charles-Félix Ross, Executive Director, Union des producteurs agricoles du Québec. Thank you for accepting our invitation to appear.

I would invite the witness to make his presentation, and then we will go to questions. We are starting a little late, so I ask everyone to be succinct in your questions and answers.

[Translation]

**Charles-Félix Ross, Executive Director, Union des producteurs agricoles du Québec:** Thank you for having me this morning. I am the Executive Director of the Union des producteurs agricoles du Québec, which is the professional association representing all agricultural producers in Quebec. My directors would have liked to be here today, but we are one week away from our annual general congress. So my president and vice president are on the road meeting producers in various forums.

We were pleased to learn that the Senate is addressing the property issue, the acquisition of farmland. This is an issue that concerns us. Actually, an alarm bell rang at the beginning of this decade, when financial investors became interested in Quebec farmland.

As you know, Quebec is not Western Canada. Despite the province's dynamic and prosperous agriculture, farmland makes up only four per cent of our territory. That four per cent translates into six million hectares, protected by legislation in the form of the Act respecting the preservation of agricultural land and agricultural activities. But of those six million hectares, only two million, a third of the protected land, are under cultivation. That is really minimal in relation to the size of our territory as a whole. Our agriculture developed mostly on the St. Lawrence Lowland. People settled there, causing a pressure for urbanization, a pressure to expand into agricultural land.

As I said, the alarm bell rang in 2010. At that time, there were rumours that Chinese investors had bought up farmland around Saint-Hyacinthe. That turned out not to be the case. But, in the same year, a financial institution, the Banque Nationale, began to buy farmland in Lac-Saint-Jean for agricultural use. At the time, we met with the CEO of the bank, Louis Vachon, who told us that the bank wanted to invest \$100 million in the purchase of farmland. Mr. Vachon explained that, in 2010-11, after the financial crisis, the bank was looking for a safe haven for its

Vous entendrez peut-être parler de nous à nouveau au fil de l'évolution de notre étude. Comme vous continuerez à suivre nos délibérations, n'hésitez pas à communiquer avec nous par l'entremise du greffier si vous avez oublié de nous dire quelque chose ou si vous avez de nouveaux renseignements à nous transmettre. Le greffier les transmettra aux membres du comité de sorte que nous puissions les étudier. Je vous remercie à nouveau de votre présence ici aujourd'hui.

Notre prochain témoin est Charles-Félix Ross, directeur général de l'Union des producteurs agricoles du Québec. Je vous remercie d'avoir accepté notre invitation.

J'invite le témoin à présenter son exposé. Nous passerons ensuite à la période de questions. Nous sommes un peu en retard; je demande donc à tous les intervenants d'être brefs.

[Français]

**Charles-Félix Ross, directeur général, Union des producteurs agricoles du Québec :** Merci de me recevoir ce matin. Je suis le directeur général de l'Union des producteurs agricoles du Québec, qui est l'association professionnelle qui représente l'ensemble des producteurs et productrices agricoles du Québec. Mes dirigeants auraient aimé être présents aujourd'hui, mais nous sommes à une semaine de notre congrès général annuel. Mon président et mon vice-président sont donc sur la route pour aller à la rencontre des producteurs dans diverses assemblées.

Nous étions heureux d'apprendre que le Sénat se penche sur la question de la propriété ou de l'acquisition des terres agricoles. C'est un enjeu qui nous préoccupe. En fait, il y a eu une sonnette d'alarme, au début des années 2010, lorsque des investisseurs financiers se sont vraiment intéressés aux terres agricoles au Québec.

Comme vous le savez, le Québec n'est pas l'Ouest canadien. Malgré une agriculture dynamique et prospère, le territoire agricole n'occupe que 4 p. 100 de notre territoire provincial. Ces 4 p. 100 représentent 6 millions d'hectares qui sont protégés par une loi, la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Mais sur ces 6 millions d'hectares, il n'y que 2 millions d'hectares, soit le tiers de ce qui est protégé, qui sont en culture. C'est quand même minime par rapport à l'ensemble de notre territoire. Cette agriculture s'est développée principalement dans la plaine du Saint-Laurent. Les gens s'y sont installés, ce qui a provoqué une pression urbaine, une pression d'étalement sur les terres agricoles.

Comme je le disais, en 2010, la sonnette d'alarme a retenti. À ce moment-là, des rumeurs voulaient que des investisseurs chinois aient acheté des terres agricoles dans la région de Saint-Hyacinthe. Cela ne s'est pas avéré. Mais durant la même année, la Banque Nationale, qui est une institution financière, a commencé à acheter des terres agricoles au Lac-Saint-Jean pour y pratiquer l'agriculture. On avait rencontré à ce moment-là le président-directeur général de la banque, M. Louis Vachon, qui nous avait dit que la banque voulait investir 100 millions de

money because the stock markets were no longer performing well and farmland was increasing in value year after year, thereby bringing performance and stability to a financial portfolio.

Since 2010-11, we have been monitoring the market for farmland. We have indicated our concern about the situation to our provincial government and we have asked them to intervene with specific actions.

We have four reasons to justify our approach to the government. In our study on the agricultural land market in Quebec, we have noticed a very significant increase in the number of transactions each year, that is to say that the market for farmland is much more active than in the past. The second observation is the value of those transactions. So there were not only more transactions, but they were also being negotiated at higher and higher values. The result is a market that is more active both in the number of people involved and in the value of the transactions.

We also noticed new players. The Banque Nationale subsequently withdrew, but financial investors, investment funds, are interested in Quebec farmland. These are not so much foreign funds as Canadian funds. The main purpose of those funds is not to practice agriculture, but to get a return on the investment. So that concerned us.

The fourth reason is that we believe that the business model of the funds that have been approaching farmers is not a model intended to maintain dynamic agriculture in Canada in the future. We have been critical of the situation with our government and we have asked them to intervene in two ways. The first is for them to oversee the market for farmland. In Quebec, six million hectares are protected, of which two million are under cultivation, but there is no government oversight of the market for farmland and agricultural assets. So there is protection, but we do not know what is happening in that particular market.

Then, in order to curb the investment funds' appetites, we have also asked the government to regulate the sector and limit the purchase of farmland to 100 hectares per year, meaning that an individual, a company or an investment fund cannot buy more than 100 hectares in a year. An average Quebec farm, for example, is 100 hectares. That is still pretty big. It may not seem a lot, but, if you use the example in the documents you have received, you see that the investment fund called Pangea bought 4,000 hectares of land over two or three years. In Quebec, that is the equivalent of 40 farms, 40 families making their living from agriculture. So it is quite significant.

Those are the requests we have made to our government. A National Assembly committee was held in the spring of 2015 and a report was subsequently produced. It recommended

dollars dans l'achat de terres agricoles. En 2010-2011, à la suite de la crise financière, M. Vachon nous a expliqué que ce que la banque recherchait, c'était des valeurs refuges, parce que la Bourse ne donne plus de rendements et que les terres agricoles, année après année, prennent de la valeur, ce qui donne du rendement et apporte de la stabilité à un portefeuille financier.

Depuis 2010-2011, nous surveillons le marché des terres agricoles. Nous avons fait savoir à notre gouvernement provincial que la situation nous inquiétait, et nous lui avons demandé d'intervenir au moyen de certaines actions.

Il y a quatre raisons qui ont justifié notre interpellation au gouvernement. Ce que nous avons remarqué, dans notre étude du marché foncier agricole au Québec, c'est qu'il y avait eu une augmentation très importante du nombre de transactions annuelles, c'est-à-dire que le marché des terres était beaucoup plus actif qu'il ne l'était par le passé. La deuxième observation, c'était la valeur des transactions. Donc, il y avait plus de transactions, mais aussi des actifs qui se négociaient à des montants encore plus élevés, ce qui donnait un marché plus actif quant au nombre de joueurs et à la valeur des transactions.

Nous avons également remarqué qu'il y avait de nouveaux joueurs. La Banque Nationale s'est retirée depuis, mais il y a des investisseurs financiers, des fonds d'investissement qui s'intéressent aux terres agricoles du Québec. Il ne s'agit pas nécessairement de fonds étrangers, mais de fonds canadiens. La principale vocation de ces fonds n'est pas de faire de l'agriculture, mais d'obtenir des rendements sur les actifs. Or, cela nous a préoccupés.

La quatrième raison, c'est que nous croyons que le modèle d'affaire des fonds qui sont proposés aux agriculteurs n'est pas un modèle d'avenir pour maintenir une agriculture dynamique au Canada. Nous avons dénoncé cette situation auprès de notre gouvernement et nous lui avons demandé d'intervenir de deux façons, dont la première consistait à faire une vigie du marché des terres agricoles. Au Québec, on protège 6 millions d'hectares, dont 2 millions d'hectares sont en culture, mais il n'y a pas de vigie gouvernementale du marché des terres agricoles et des actifs agricoles. Donc, on protège, mais on ne sait pas ce qui se passe sur le marché en question.

Ensuite, pour freiner l'appétit des fonds d'investissement, nous avons demandé également au gouvernement de réglementer le secteur et de limiter l'achat de terres agricoles à 100 hectares par année, afin qu'un individu, une entreprise ou un fonds d'investissement ne puisse acheter plus de 100 hectares par année. Par exemple, une ferme moyenne au Québec représente 100 hectares. C'est tout de même énorme. Ça peut paraître petit, mais si on prend l'exemple illustré dans les documents qui vous ont été transmis, le fonds d'investissement Pangea avait acheté, sur une période de deux ou trois ans, 4 000 hectares de terre. Au Québec, c'est l'équivalent de 40 fermes, de 40 familles qui peuvent vivre d'une entreprise agricole. C'est donc assez important.

Ce sont les demandes qui ont été formulées à notre gouvernement. Une commission parlementaire s'est tenue à l'Assemblée nationale au printemps 2015; depuis, un rapport

that the government should establish a registry to oversee land purchases. There has been no real follow-up to that recommendation.

Those are the main observations we wanted this Senate committee to hear this morning.

**The Chair:** Thank you very much, Mr. Ross. The first question will come from Senator Dagenais.

**Senator Dagenais:** Thank you, Mr. Chair. Mr. Ross, you should know that I know the Saint-Hyacinthe area very well. I was the Conservative candidate there in 2011. I still have good ties with the area. I know the Lanaudière region well too. So I am familiar with the prices for farmland.

Having said that, I would like to talk to you about urban sprawl. Many agricultural producers receive requests from land developers to sell their land. Some very patient developers may buy land, keep it for some time, and wait for the cities to spread to them. We have seen that around Laval where land has greatly increased in value. Some people may even have become millionaires from the sale of their land. Is the UPA aware of that situation, the approach where developers wait for the opportunity to buy farmland? You yourself mentioned this as a good investment and that owners can sell their land to developers later. Are you familiar with that situation?

**Mr. Ross:** We are extremely concerned with that situation and we are constantly critical of it. In Quebec each year, 4,000 hectares are removed from agricultural zoning and used for purposes other than agriculture. Over 10 years, that is the equivalent of the island of Montreal. So it is quite significant. In our observation of the market for farmland, we have seen that, in some outlying areas, investors are interested, but the speculation and the number of transactions is increasing, mostly in areas around cities.

When you look at the transactions that have been registered in the land registry office in order to find out who are making those transactions, you see that there are a lot of farmers, but also a lot of numbered companies. When you dig a little, you realize that those companies are owned by developers or law firms.

In the territory of the Montreal urban community, 50 per cent of the farmland under cultivation is leased to the farmers. The producers do not own the land. They work it, but the land belongs to a whole host of owners. This is a very worrying phenomenon and we are asking the government to enforce the law more.

a été produit. Ce dernier recommandait au gouvernement de mettre en place un registre, une vigie du marché des terres. Il n'y a toutefois pas vraiment eu de suite à cette recommandation.

Ce sont donc les principales observations que nous souhaitons transmettre au comité sénatorial ce matin.

**Le président :** Merci beaucoup, monsieur Ross. La première question sera posée par le sénateur Dagenais.

**Le sénateur Dagenais :** Merci, monsieur le président. Pour votre information, monsieur Ross, je connais très bien la région de Saint-Hyacinthe; j'y étais candidat conservateur en 2011. J'entretiens de bons liens avec cette région et je connais bien aussi la région de Lanaudière; je connais donc le prix des terres agricoles.

Cela dit, j'aimerais discuter avec vous de l'étalement urbain. De nombreux producteurs agricoles reçoivent des demandes de promoteurs immobiliers afin qu'ils leur vendent leurs terres. Certains promoteurs immobiliers très patients peuvent acheter la terre, la garder pendant un certain temps et attendre l'étalement urbain. On l'a vécu dans la région de Laval où les terres ont pris beaucoup de valeur. Certaines personnes sont peut-être devenues millionnaires en vendant leurs terres. L'UPA est-elle sensibilisée à cette situation, soit l'approche de promoteurs immobiliers qui attendent d'avoir l'occasion d'acheter des terres agricoles? Vous avez vous-même mentionné qu'il s'agit d'un bon placement à la Bourse et que les propriétaires peuvent revendre plus tard ces terres agricoles à des promoteurs immobiliers. Est-ce que cette situation vous est familière?

**M. Ross :** Nous sommes extrêmement préoccupés par cette situation et nous la dénonçons continuellement. Au Québec, 4 000 hectares de terre sont dézonés tous les ans et sortent de la zone agricole pour être utilisés à d'autres fins que l'agriculture. Sur une période de 10 ans, c'est l'équivalent du territoire de l'île de Montréal. C'est donc quand même assez important. Nous avons constaté, lors de notre observation du marché des terres agricoles que, dans certaines régions périphériques, des investisseurs sont intéressés, mais la spéculation et le nombre de transactions se sont accrues principalement dans les zones périurbaines.

Lorsqu'on observe les transactions qui sont enregistrées au bureau d'enregistrement afin de savoir qui sont ceux qui ont effectué des transactions de terrains, on note qu'il y a beaucoup d'agriculteurs, mais également beaucoup de compagnies à numéro. Lorsqu'on fouille un peu, on se rend compte que ce sont des compagnies qui appartiennent à des promoteurs immobiliers ou à des firmes d'avocats.

Dans le territoire de la communauté urbaine de Montréal, 50 p. 100 des terres agricoles exploitées sont louées à des agriculteurs. Les producteurs ne sont pas propriétaires des terres agricoles; ils les exploitent, mais ces terres appartiennent à une multitude de propriétaires. Ce phénomène est très inquiétant et nous demandons à ce que le gouvernement renforce l'application de la loi.

The law does the job by itself, but the act respecting the preservation of agricultural land and agricultural activities has to be enforced and there has to be a better vision for urban development. How should the territory be developed? Can we encourage densification? Can we implement a long-term plan for public transit? This goes beyond the realm of agriculture, but it is important to plan for the development of the city in 10, 15 or 20 years. If we use the space correctly, it will put less pressure on farmland.

In Quebec, for all kinds of reasons, from the way in which the tax system is set up, more than 80 per cent of our municipalities' revenue comes from real estate taxes on buildings, businesses, homes and farmland. That creates an enormous amount of pressure. Municipalities need urban development if they want to increase their revenue. As we have a number of municipalities, we are somewhat losing this vision of development and management; indirectly, that creates pressure on farmland to the benefit of developers.

**Senator Dagenais:** You surprised me a little when you talked about the Banque Nationale investment. We all know that banks exist to make a profit. So do the funds looking for a return. Do you not believe that, one day, that might come back to haunt the world of agriculture? Perhaps one day, for example, there may no longer be any tenants to farm the land. Imagine a bank buying land and no longer finding any tenants. Who could then make a profit from those investors purchasing the land when there are no tenants left? Could that happen? Does that happen in your vision of the future?

**Mr. Ross:** We have asked ourselves the question. Mr. Vachon was very clear and open with us. He said that, as far as he was concerned, the bank was looking for a safe place to put the assets in its portfolio. Later, it sold the land to Pangea, an investment fund whose principal shareholder is Charles Sirois, a businessman who is quite well known in Quebec.

We have asked ourselves why these people are interested in this market. In the long term, are they going to see agricultural development as a priority? We have come to the conclusion that it is probably about setting up a business model for agriculture that can be resold. For example, I could start up a fund, buy a block of farmland for, say, \$100 million, about 30,000 hectares. That gives me access to bigger funds. For example, the Caisse de dépôt du Québec has investments through an American fund and it has bought up farmland in South America, meaning that the major investment funds become interested in those international assets. If I am a Quebec operator, like the Banque Nationale or Pangea, and I buy 30,000 hectares of land, assemble them and set up an agricultural model, I become of interest. The Caisse de dépôt, or any other major investment fund, does not want to deal with farmers to find out whether they are prepared to sell their land. That is work they just do not want to do.

La loi, en soi, fait le travail, mais il faut renforcer l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, et il faut se donner une meilleure vision de l'aménagement urbain. Comment doit-on aménager le territoire? Peut-on favoriser la densification? Peut-on mettre en place un plan d'action à long terme pour le transport en commun? On dépasse le domaine de l'agriculture, mais la planification de l'aménagement du territoire de la ville dans 10, 15 ou 20 ans est importante. Si nous utilisons l'espace correctement, cela exercera moins de pressions sur le territoire agricole.

Au Québec, pour toutes sortes de raisons, de la façon dont la fiscalité est aménagée, plus de 80 p. 100 du revenu de nos municipalités proviennent des taxes foncières sur les immeubles, les commerces, les résidences et les terres agricoles. Cela crée énormément de pressions. Il y a un besoin pour les municipalités, si elles veulent accroître leurs revenus, de développer la ville. Comme il y a plusieurs municipalités, on perd un peu cette vision du développement et de l'aménagement et, indirectement, cela exerce des pressions sur les terres agricoles et favorise les promoteurs.

**Le sénateur Dagenais :** Vous m'avez surpris un peu lorsque vous avez parlé de l'investissement de la Banque Nationale. Nous savons tous que les banques existent pour faire des profits. C'est la même chose pour les fonds s'ils cherchent du rendement. Ne croyez-vous pas que, un jour, cela puisse se retourner contre le monde agricole? Par exemple, peut-être qu'un jour il n'y aura plus de locataires pour exploiter ces terres agricoles. Imaginez que la banque achète des terres et qu'il n'y a plus de locataires. Qui pourrait alors profiter de ces interventions de la part d'investisseurs qui achètent des terres s'il n'y a plus de locataires? Est-ce que ça peut arriver? Voyez-vous cela dans votre vision de l'avenir?

**M. Ross :** Nous nous sommes posé la question. M. Vachon avait été clair et transparent avec nous; il avait dit que, de son côté, la banque cherchait des actifs de refuge à inclure dans son portefeuille. Ensuite, elle a vendu la terre à Pangea, qui est un fonds d'investissement dont le principal actionnaire est Charles Sirois, un homme d'affaires assez connu au Québec.

Nous nous sommes posé la question à savoir pourquoi ces gens sont intéressés à ce marché. Dans une perspective à long terme, vont-ils accorder la priorité au développement de l'agriculture? Nous sommes arrivés à la conclusion qu'il y avait une probabilité que l'opération consiste à monter un modèle agricole d'entreprise qui pourrait être revendu. Par exemple, je pourrais démarrer un fonds, acheter des terres agricoles, soit un bloc de 100 millions de dollars de terres agricoles qui représentent 30 000 hectares de terres. Et cela donne accès à des fonds plus importants. Par exemple, la Caisse de dépôt du Québec dispose d'investissements par l'intermédiaire d'un fonds américain, et elle a acheté des terres agricoles en Amérique du Sud, ce qui signifie que les grands fonds d'investissement sont intéressés par ces actifs à l'international. Si je suis un opérateur québécois et que j'achète 30 000 hectares de terres, que je sois la Banque Nationale ou Pangea, si je regroupe des terres et que je déploie un modèle

We think those players are consolidating right now. They are focusing the activity. In our opinion, based on the most realistic assumptions, the idea is to resell the land for larger amounts eventually. Is it good for agriculture? We think there is nothing more resilient than family farms. If the price a producer gets for grain is not good enough for two or three years, he will stay on his land. He does not mind if he's paid below the minimum wage for two or three years because he has roots in his land since his family lives there and his children go to the village school.

However, in terms of land-grabbing companies introducing a different farming model, whose primary focus is on return, not on farming, we are really worried about the kind of model being developed. It's not widespread, but it's on the horizon. As soon as it is no longer profitable to farm in Canada, because places such as South America have three seasons in the year, they have extraordinary returns, the social costs are lower than here, and there are fewer environmental constraints, will farmers ultimately decide not to farm in Canada and go elsewhere?

Family farms and farm families will not go anywhere else, because they want to stay here. Of course, we are extrapolating, but those are our concerns, and they are shared by the farmers of Quebec. I travel around Canada and, within the Canadian Federation of Agriculture, farmers from across Canada have exactly the same concerns as we do.

**Senator Pratte:** I would like to come back to one point. You asked the provincial government to establish what you call oversight of the market for farmland. You said that your study of the market had revealed a number of problems. What are the benefits of this oversight? According to a number of witnesses who have appeared before our committee, there is apparently a lack of data on farmland ownership. What information do you have or would you like the oversight to provide?

**Mr. Ross:** Transaction information is available. When I sell land, I must register my transaction with the land registry. Those data are available to the public. However, no one collects or analyzes the information. Specialized firms, such as GDL in Quebec, prepare reports for stakeholders in the agricultural sector, which are then sent to banks and financial institutions. The only information they collect from registries is related to the transactions, namely that Mr. So-and-so sold Lot B No. 4570 to Mrs. Such-and-such at a certain location for a certain amount of money. If the transaction interests me, I can find the titles and see the number of hectares for the land in question. I can also identify

agricole, je deviens intéressant. La Caisse de dépôt ou tout autre fonds important ne souhaitent pas faire les démarches auprès des agriculteurs pour déterminer s'ils sont prêts à vendre leurs terres. Ils ne veulent pas nécessairement faire ce travail.

Nous croyons donc que ces joueurs font présentement du regroupement. Ils concentrent l'activité. À notre avis, selon les hypothèses les plus réalistes, c'est afin de revendre les terres à des fonds plus importants éventuellement. Est-ce bien pour l'agriculture? Nous pensons qu'il n'y a rien de plus résilient que les fermes familiales. Un producteur pour qui le prix du grain n'est pas au rendez-vous pendant deux ou trois ans va demeurer sur sa terre. Ça ne le dérange pas d'être payé en deçà du salaire minimum pendant deux ou trois ans, parce qu'il est ancré dans son territoire, parce que sa famille y habite et parce que ses enfants vont à l'école du village.

Cependant, en ce qui concerne les entreprises qui s'accaparent de terres et qui instaurent une autre forme de modèle agricole, et dont l'objectif premier est le rendement et non pas de faire de l'agriculture, nous sommes vraiment inquiets quant au modèle qui est en train de se développer. Ce n'est pas répandu, mais ça pointe à l'horizon. Le jour où il ne sera plus rentable de faire de l'agriculture au Canada, parce que, par exemple, en Amérique du Sud, il y a trois saisons dans l'année, qu'ils ont des rendements extraordinaires, que les charges sociales sont moins élevées qu'ici et qu'il y a moins de contraintes environnementales, les agriculteurs vont-ils finalement décider de ne plus faire de l'agriculture au Canada et d'aller ailleurs?

Les fermes familiales composées de familles agricoles n'iront pas ailleurs, car elles veulent rester ici. Bien sûr, on extrapole, mais ce sont nos craintes et elles sont partagées par les agriculteurs du Québec. Je me promène au Canada et, à la Fédération canadienne de l'agriculture, des agriculteurs qui proviennent d'un peu partout au Canada ont exactement les mêmes craintes que nous à cet égard.

**Le sénateur Pratte :** J'aimerais revenir sur un point. Vous avez demandé au gouvernement provincial d'établir ce que vous appelez une vigie du marché agricole. Vous avez dit que votre étude du marché avait révélé un certain nombre de problèmes. Quels avantages représentent cette vigie? Selon plusieurs témoins qui ont comparu devant notre comité, il manquerait des données sur la propriété des terres agricoles. Quels sont les renseignements dont vous disposez ou que vous aimeriez obtenir en ce qui concerne cette vigie?

**M. Ross :** L'information sur les transactions est disponible. Lorsque je vends une terre, je dois inscrire ma transaction auprès du bureau d'enregistrement. Ces données sont accessibles au public. Par contre, personne ne collige ou n'analyse cette information. Des firmes spécialisées, comme GDL au Québec, préparent des bulletins pour les intervenants du secteur agricole qui sont ensuite transmis aux banques et aux institutions financières. Les seuls renseignements qu'ils recueillent des bureaux d'enregistrement sont liés aux transactions, à savoir que M. Untel a vendu à Mme Unetelle le lot B n° 4570 à tel endroit pour tel montant d'argent. Si la transaction m'intéresse, je

the buyer and the number of lands he has acquired over the past year. By doing a thorough search, I can see other transactions. The information is in the reports, but no one is responsible for analyzing it, to see whether a particular type of player is more active than others, whether the business model is used for that land and why. There is no analysis, but we are able to draw conclusions and find out what the trends are, in order to address concerns or become familiar with issues of interest.

**Senator Pratte:** I am not in a position to know whether institutional investors have taken a significant portion of the land in Quebec. Anecdotally, we know that land is on the market, but we do not know the exact proportion or the changes over the last five years. No data are available on that.

**Mr. Ross:** That is correct. We sort of did that, because we looked in the registry to see how much land Pangea had bought from a given year to a given year — I often give Pangea as an example. We looked at the deeds, but that is a lot of work. That is where the government could play an important role. Even in the next Canadian agricultural policy framework, the Government of Canada, in partnership with the provinces, could support that type of analysis at the national level. I think it would be a useful initiative.

**Senator Tardif:** You said you are concerned about institutional investors. However, there is also the whole issue of Energy East. If, by any chance, the construction of the pipeline ends up affecting farmland, what would be the consequences? Do you foresee any negative consequences for farmers and their productivity?

**Mr. Ross:** Clearly, this is a hot issue in Quebec and Canada. Just now we were talking about investors and developers, but farmland is often seen as the easiest route for power lines, pipelines and all kinds of infrastructure. In terms of the pipeline, farmers are most concerned about accidents, spills and the risks of soil and groundwater contamination. The farming community is very concerned about this initiative. We would be very happy if the pipeline went somewhere other than across farmland. From a legal standpoint, in the event of an environmental disaster, will companies be able to provide compensation for the damage to the environment, to the businesses or to the residents of that land? For example, in the case of Lac-Mégantic, the companies were not really financially robust enough to compensate for the damage to society, the environment and the landowners. That is one of the farmers' major concerns.

peux aller chercher les titres et voir, par exemple, le nombre d'hectares de terres dont il est question. Je peux également identifier l'acheteur et le nombre de terres qu'il a acquises au cours de la dernière année. En faisant une recherche approfondie, je peux consulter d'autres transactions. L'information existe dans les bulletins, mais personne n'est chargé d'en faire l'analyse, à savoir si tel type de joueurs sont plus actifs que d'autres, si le modèle d'affaires est déployé sur le territoire et à quelles fins. Il n'y a aucune analyse, mais nous sommes en mesure de tirer des conclusions et de connaître les tendances pour donner suite aux préoccupations ou pour prendre connaissance des dossiers intéressants.

**Le sénateur Pratte :** Je ne suis pas en mesure de savoir à quel point les investisseurs institutionnels ont pris une part importante des terres au Québec. De façon anecdotique, on sait que des terres sont sur le marché, mais on n'en connaît pas la part exacte ni l'évolution au cours des cinq dernières années. Aucune donnée n'est disponible à ce chapitre.

**M. Ross :** C'est exact. Nous l'avons fait en quelque sorte, car nous sommes allés voir dans le registre combien de terres Pangea avait achetées de telle année à telle année — je donne souvent l'exemple de Pangea. Nous avons consulté les actes, mais cela représente tout un travail. C'est là que le gouvernement pourrait jouer un rôle important. Même dans le prochain cadre stratégique agricole canadien, le gouvernement du Canada, en partenariat avec les provinces, pourrait accorder son soutien à ce type d'analyse à l'échelle nationale. À mon avis, ce serait une initiative intéressante.

**La sénatrice Tardif :** Vous avez dit être préoccupé par les investisseurs institutionnels. Cependant, il y a aussi toute la question d'Énergie Est. Si jamais le projet de construction de l'oléoduc pouvait toucher des terres agricoles, quelles en seraient les conséquences? Entrevoyez-vous des conséquences néfastes pour les agriculteurs et leur productivité?

**M. Ross :** De toute évidence, il s'agit d'un dossier chaud au Québec et au Canada. On parlait tantôt des investisseurs et des promoteurs, mais, souvent, les terres agricoles sont perçues comme la voie plus facile pour faire passer les lignes électriques, les oléoducs et toutes sortes d'infrastructures. En ce qui concerne l'oléoduc, les agriculteurs sont surtout inquiets des accidents, des fuites et des risques liés à la contamination des sols et des nappes phréatiques. Le monde agricole a beaucoup de craintes à propos de cette initiative. Nous serions très heureux que le pipeline transite ailleurs que sur les terres agricoles. D'un point de vue juridique, advenant une catastrophe environnementale, les compagnies seront-elles en mesure d'offrir une compensation pour les pertes occasionnées à l'environnement, aux entreprises ou aux citoyens qui habitent sur ces territoires? À titre d'exemple, dans le dossier de Lac-Mégantic, les compagnies n'avaient pas nécessairement les reins solides sur le plan financier pour compenser les dommages causés à la société, à l'environnement et au propriétaire terrien. C'est l'une des grandes préoccupations des producteurs.

There is also the whole issue of accountability. If a problem arises, is the producer responsible? The union and the producers would be very happy to hear that the pipeline could be built away from farmland. From a legal point of view, if government authorities decide that the pipeline will pass through farmland, we will have to live with that reality. If this project comes to fruition, we will demand that the government establish rules for financial compensation and that it apply rigorous standards and strengthen oversight to avoid disasters. If the project moves forward, we want to see a strict legal framework for people's protection.

[English]

**Senator Oh:** Mr. Ross, you mentioned earlier that there is no Chinese investor investing in land in Quebec, correct?

[Translation]

**Mr. Ross:** That's correct.

[English]

**Senator Oh:** It's not true?

[Translation]

**Mr. Ross:** We have no evidence. I cannot guarantee that there are no Chinese investors in Quebec, but I can assure you that we have no information that Chinese investors are buying farmland in Quebec. Do I sound like a politician?

[English]

**Senator Oh:** Part of this committee has travelled recently to China, promoting agriculture products in China. China, in fact, is now the second largest Canadian agricultural product importer overseas. It is a big and crucial market. Our farmers have produced the best quality agriculture products and the Chinese market loves it.

There are some pilot projects that I heard about in other parts of the country — I don't know about Quebec — about growing certain Chinese agriculture products for export to China. Have you heard anything in Quebec of this nature?

[Translation]

**Mr. Ross:** No, I have not heard anything about that. A project was in the works in Abitibi where Montrealers of Chinese origin were thinking about investing in an alfalfa processing plant for export to China. They wanted to partner with local producers. The main Canadian investor was of Chinese origin. In Quebec, that's the only project we have had some information on. Discussions have taken place, but the project has not materialized so far.

Il y a aussi toute la question de la responsabilité. Si un problème survient, le producteur est-il responsable? Le syndicat et les producteurs seraient très heureux d'apprendre que ce pipeline puisse passer ailleurs que sur les terres agricoles. D'un point de vue juridique, si les autorités gouvernementales décident que le pipeline passera sur les terres agricoles, nous devons vivre avec cette réalité. Si ce projet voit le jour, nous exigerons que le gouvernement établisse des règles en ce qui concerne les compensations financières, et qu'il applique des normes rigoureuses et renforce la surveillance pour éviter les catastrophes. Si ce projet se réalise, nous souhaitons un encadrement juridique strict afin de protéger les citoyens.

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Monsieur Ross, vous avez dit plus tôt qu'aucun investisseur chinois n'investissait dans les terres du Québec; c'est exact?

[Français]

**M. Ross :** C'est exact.

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Ce n'est pas vrai?

[Français]

**M. Ross :** Nous n'avons pas de preuve. Je ne peux pas vous garantir qu'il n'y a pas d'investisseurs chinois au Québec, mais je peux vous assurer que nous n'avons aucune information selon laquelle des investisseurs d'origine chinoise font l'acquisition de terres agricoles au Québec. Ai-je répondu comme un politicien?

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Certains membres du comité se sont rendus en Chine récemment pour y promouvoir les produits de l'agriculture. La Chine est l'un des plus grands importateurs de produits agricoles outre-mer. C'est un grand marché, et il est essentiel. Nous offrons des produits agricoles d'une grande qualité et les Chinois les adorent.

J'ai entendu parler de certains projets pilotes dans d'autres régions du pays — je ne sais pas si c'est le cas au Québec — visant à produire certains produits agricoles chinois à des fins d'exportation vers la Chine. Avez-vous entendu parler d'un tel projet pour le Québec?

[Français]

**M. Ross :** Non, je n'ai rien entendu à ce sujet. Un projet se dessinait en Abitibi où des Montréalais d'origine chinoise envisageaient d'investir dans une usine de transformation de luzerne à des fins d'exportation en Chine. Ils souhaitaient créer un partenariat avec les producteurs locaux. L'investisseur canadien principal était d'origine chinoise. Au Québec, c'est le seul projet où nous avons obtenu quelques renseignements. Des échanges ont eu lieu, mais le projet ne s'est pas concrétisé jusqu'à présent.



[*English*]

**The Deputy Chair:** Mr. Ross, thank you very much. That's very helpful. You've given us some food for thought that should give us some background into the situation in Quebec. We do appreciate that, and we appreciate you coming to join us this morning.

(The committee adjourned.)

[*Traduction*]

**Le vice-président :** Merci beaucoup, monsieur Ross. Votre témoignage nous est très utile. Vous nous avez donné des éléments de réflexion qui nous permettront d'analyser la situation du Québec. Nous vous en remercions et nous vous remercions d'avoir été des nôtres ce matin.

(La séance est levée.)

---

WITNESSES

**Tuesday, November 15, 2016**

*Nova Scotia Federation of Agriculture:*

Chris van den Heuvel, President.

*Newfoundland and Labrador Federation of Agriculture:*

Mervin Wiseman, Board Member.

*Prince Edward Island Federation of Agriculture:*

Mary Robinson, President.

*Agricultural Alliance of New Brunswick:*

Andrew Lovell, Director, Board of Directors.

**Thursday, November 17, 2016**

*Farm Credit Canada:*

Michael Hoffort, President and Chief Executive Officer;

Corinna Mitchell-Beaudin, Executive Vice-President and Chief Risk Officer;

Jean-Philippe Gervais, Vice President and Chief Agricultural Economist.

*Union des producteurs agricoles du Québec:*

Charles-Félix Ross, Executive Director.

TÉMOINS

**Le mardi 15 novembre 2016**

*Fédération de l'agriculture de la Nouvelle-Écosse :*

Chris van den Heuvel, président.

*Fédération de l'agriculture de Terre-Neuve-et-Labrador :*

Mervin Wiseman, membre du conseil d'administration.

*Fédération de l'agriculture de l'Île-du-Prince-Édouard :*

Mary Robinson, présidente.

*Alliance agricole du Nouveau-Brunswick :*

Andrew Lovell, administrateur, conseil d'administration.

**Le jeudi 17 novembre 2016**

*Financement agricole Canada :*

Michael Hoffort, président-directeur général;

Corinna Mitchell-Beaudin, vice-présidente exécutive et chef de la gestion du risque;

Jean-Philippe Gervais, vice-président et économiste agricole en chef.

*Union des producteurs agricoles du Québec :*

Charles-Félix Ross, directeur général.