

SENATE



SÉNAT

CANADA

First Session  
Forty-second Parliament, 2015-16

---

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

---

*Proceedings of the Standing  
Senate Committee on*

*Délibérations du Comité  
sénatorial permanent de l'*

AGRICULTURE  
AND  
FORESTRY

AGRICULTURE  
ET  
DES FORÊTS

*Chair:*  
The Honourable GHISLAIN MALTAIS

---

*Président :*  
L'honorable GHISLAIN MALTAIS

---

Tuesday, November 22, 2016  
Thursday, November 24, 2016

---

Le mardi 22 novembre 2016  
Le jeudi 24 novembre 2016

---

Issue No. 19

Fascicule n° 19

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

---

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

---

WITNESSES:  
(See back cover)

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

\*Ex officio members  
(Quorum 4)

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

\* Membres d'office  
(Quorum 4)

**MINUTES OF PROCEEDINGS**

OTTAWA, Tuesday, November 22, 2016  
(36)

[*English*]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 6:55 p.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Ghislain Maltais, presiding.

*Members of the committee present:* The Honourable Senators Beyak, Dagenais, Gagné, Maltais, Mercer, Merchant, Oh and Tardif (8).

*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:**

*Fédération de la relève agricole du Québec:*

Michèle Lalancette, President;

Philippe Pagé, Inter-Regional Coordinator - South.

The chair made a statement.

Ms. Lalancette and Mr. Pagé made statements and answered questions.

At 7:54 p.m., the committee adjourned to the call of the chair.

**ATTEST:**

OTTAWA, Thursday, November 24, 2016  
(37)

[*English*]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8:01 a.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Ghislain Maltais, presiding.

*Members of the committee present:* The Honourable Senators Beyak, Dagenais, Gagné, Maltais, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Plett, Pratte and Tardif (11).

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

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

**PROCÈS-VERBAUX**

OTTAWA, le mardi 22 novembre 2016  
(36)

[*Traduction*]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 18 h 55, 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, Gagné, Maltais, Mercer, Merchant, Oh et Tardif (8).

*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 :**

*Fédération de la relève agricole du Québec :*

Michèle Lalancette, présidente;

Philippe Pagé, coordonnateur interrégional - Sud.

Le président prend la parole.

Mme Lalancette et M. Pagé font chacun une déclaration et répondent aux questions.

À 19 h 54, le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

**ATTESTÉ :**

OTTAWA, le jeudi 24 novembre 2016  
(37)

[*Traduction*]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 h 1, 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, Gagné, Maltais, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Plett, Pratte et Tardif (11).

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

*Aussi présents :* Les sténographes officiels du Sénat.

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:*

*Bank of Canada:*

Eric Santor, Chief, Canadian Economic Analysis;

Toni Gravelle, Chief, Financial Markets.

*As individuals:*

André Magnan, Associate Professor, Department of Sociology and Social Studies, University of Regina.

Annette Desmarais, Canada Research Chair in Human Rights, Social Justice and Food Sovereignty, Department of Sociology, University of Manitoba (by video conference).

The chair made a statement.

Mr. Santor and Mr. Gravelle made statements and answered questions.

At 9:01 a.m., the committee suspended.

At 9:14 a.m., the committee resumed.

Mr. Magnan and Ms. Desmarais made statements and answered questions.

At 10:11 a.m., the committee adjourned to the call of the chair.

*ATTEST:*

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 :*

*Banque du Canada :*

Eric Santor, chef, Analyses de l'économie canadienne;

Toni Gravelle, chef, Marchés financiers.

*À titre personnel :*

André Magnan, professeur agrégé, Département de sociologie et d'études sociales, Université de Regina;

Annette Desmarais, titulaire de la Chaire de recherche du Canada sur les droits de l'homme, la justice sociale et la souveraineté alimentaire, Département de sociologie, Université du Manitoba (par vidéoconférence).

Le président prend la parole.

M. Santor et Mme Gravelle font chacun une déclaration et répondent aux questions.

À 9 h 1, la séance est suspendue.

À 9 h 14, la séance reprend.

M. Magnan et Mme Desmarais font chacun une déclaration et répondent aux questions.

À 10 h 11, 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 22, 2016

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 6:55 p.m. to continue its study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector.

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

[*Translation*]

**The Chair:** I would like to welcome our guests, Ms. Lalancette and Mr. Pagé.

This evening, we are continuing our study on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector. I would like to apologize to our witnesses for starting late; the Senate has just adjourned.

[*English*]

Before beginning, I will ask the senators to introduce themselves, beginning with the deputy chair of the committee.

**Senator Mercer:** Senator Terry Mercer from Nova Scotia.

**Senator Merchant:** Pana Merchant from Saskatchewan.

[*Translation*]

**Senator Tardif:** Good evening. Claudette Tardif from Alberta.

[*English*]

**Senator Beyak:** Hi. My name is Senator Lynn Beyak from Ontario. Welcome, and sorry we're late.

[*Translation*]

**Senator Dagenais:** Good evening. Jean-Guy Dagenais, senator from Quebec.

**The Chair:** This evening, we are very privileged to welcome representatives from the Fédération de la relève agricole du Québec. Michèle Lalancette, who is from Lac-Saint-Jean, is President of the federation, and Philippe Pagé, from the Eastern Townships, is Inter-Regional Coordinator - South.

Allow me to introduce Senator Gagné, from Manitoba, who is joining us. Parliament is far away from the Victoria Building. The senators will be arriving shortly, and we will introduce them as they do so.

We will begin by hearing from Ms. Lalancette. I want to remind you that we have a little more than an hour. The Senators are eager to hear from you. Once again, welcome to the committee. You have the floor, Ms. Lalancette.

**TÉMOIGNAGES**

OTTAWA, le mardi 22 novembre 2016

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 18 h 55, pour 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.

[*Français*]

**Le président :** J'aimerais souhaiter la bienvenue à nos invités, Mme Lalancette et M. Pagé.

Ce soir, nous poursuivons notre étude sur l'acquisition de terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole. J'aimerais m'excuser auprès de nos témoins pour notre retard; le Sénat vient tout juste de s'ajourner.

[*Traduction*]

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

**Le sénateur Mercer :** Sénateur Terry Mercer, de la Nouvelle-Écosse.

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

[*Français*]

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

[*Traduction*]

**La sénatrice Beyak :** Bonsoir. Je suis la sénatrice Lynn Beyak, de l'Ontario. Soyez les bienvenus et veuillez excuser notre retard.

[*Français*]

**Le sénateur Dagenais :** Bonsoir, Jean-Guy Dagenais, sénateur du Québec.

**Le président :** Ce soir, nous avons l'immense privilège d'accueillir des représentants de la Fédération de la relève agricole du Québec. Mme Michèle Lalancette, qui est du Lac-Saint-Jean, est présidente de la fédération, et M. Philippe Pagé, de l'Estrie, est coordonnateur interrégional - Sud.

Je vous présente la sénatrice Gagné, du Manitoba, qui se joint à nous. Le Parlement est éloigné de l'édifice Victoria. Les sénateurs arriveront sous peu et nous vous les présenterons au fur et à mesure.

Nous allons commencer par entendre Mme Lalancette. Je tiens à vous rappeler que nous disposons d'un peu plus d'une heure. Les sénateurs ont très hâte de vous entendre. Encore une fois, je vous souhaite la bienvenue. La parole est à vous, madame Lalancette.

**Michèle Lalancette, President, Fédération de la relève agricole du Québec:** Thank you, Mr. Chair, for choosing the land acquisition issue as your committee's subject of study. We will be talking to you about land grabbing. That is the term we have decided to use in Quebec.

Thank you for inviting us to appear. It is a pleasure for us to be here today to share with you the way we view the issue and to testify about what we have experienced in our region in recent years.

I have taken over a dairy farm in Saguenay-Lac-Saint-Jean, more specifically in Hébertville-Station. I am the mother of two beautiful children and have been President of the Fédération de la relève agricole du Québec since last March. Philippe Pagé, who is here with me, is responsible for policy issues at the Fédération de la relève agricole du Québec, and he grew up on a hog farm in the Eastern Townships.

The Fédération de la relève agricole du Québec is an organization of young people 16 to 39 years of age who are interested in agriculture. We represent nearly 2,000 members across Quebec. Our organization includes 13 regional unions that have local subdivisions and operate at the level of our regional county municipalities in Quebec. The federation strives to be the place where young farmers passionately interested in agriculture can meet and talk, but it also aims to be the communication channel between the aspirations of the new generation of farmers and sectoral decision-makers.

Our mission is to promote the interests of new farmers and to improve the conditions in which they set up operations, whether it be in transferring or starting up a farm. It is also to inform young farmers about the programs that are offered to them and to attract the new generation to agriculture.

The subject before us this evening has been a topic of current interest to new farmers in Quebec in the past few years. We recently sent you a paper entitled *Les aspirations de la relève agricole du Québec*, in which we address the subject. That document is based on a survey conducted of 750 young people that confirmed what we were thinking. It contains findings that we made based on the survey. In it, we also refer to the brief we submitted to the provincial Commission on Agriculture, Fisheries, Energy and Natural Resources last year. We will be relying on that document during our presentation.

We will not be discussing figures in detail because we know our colleagues from the UPA did that last week. Instead we will provide testimony on what is going on in the field and on the ground, and we will talk to you about the consequences for young people in particular.

**Michèle Lalancette, présidente, Fédération de la relève agricole du Québec :** Je vous remercie, monsieur le président, d'avoir choisi la question de l'acquisition des terres comme sujet d'étude pour votre comité. Nous allons vous parler de l'accapement des terres. C'est le terme que nous avons choisi au Québec.

Je vous remercie de nous avoir invités. C'est un plaisir pour nous d'être présents aujourd'hui pour partager avec vous notre façon de voir les choses et de témoigner de ce que nous avons vécu dans notre région au cours des dernières années.

J'assume la relève d'une ferme laitière au Saguenay-Lac-Saint-Jean, plus précisément d'Hébertville-Station. Je suis mère de deux beaux enfants et présidente de la Fédération de la relève agricole du Québec depuis mars dernier. M. Philippe Pagé, qui m'accompagne, est responsable des dossiers politiques à la Fédération de la relève agricole, et il a grandi sur une ferme porcine en Estrie.

La Fédération de la relève agricole du Québec est une organisation qui rassemble les jeunes âgés de 16 à 39 ans qui ont l'agriculture pour intérêt. Nous représentons près de 2 000 membres à travers le territoire du Québec. Dans cette organisation, nous comptons 13 syndicats régionaux qui ont des subdivisions locales et qui opèrent à l'échelle de nos municipalités régionales de comté au Québec. La Fédération de la relève agricole du Québec se veut l'endroit où les jeunes agriculteurs passionnés d'agriculture peuvent se rencontrer et échanger, mais elle veut aussi être la courroie de transmission entre les aspirations de la relève et les décideurs du milieu.

Nous avons pour mission de défendre les intérêts de la relève et d'améliorer leurs conditions d'établissement, que ce soit pour le transfert ou le démarrage d'une ferme. Nous avons aussi pour mission d'informer les jeunes agriculteurs au sujet des programmes qui leur sont offerts et d'attirer la nouvelle génération vers l'agriculture.

Le sujet qui nous intéresse ce soir était d'actualité pour la relève agricole du Québec au cours des dernières années. On vous a récemment transmis un document qui s'intitule *Les aspirations de la relève agricole du Québec*. On y avait justement traité de ce sujet. Ce document résulte d'un sondage mené auprès de 750 jeunes gens qui confirme ce qu'on pensait. Effectivement, ce sont des observations que l'on a pu tirer du sondage. On fait également référence au mémoire que nous avons présenté l'année dernière à la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles à l'échelon provincial. Nous nous appuierons sur ce document durant notre exposé.

Nous n'allons pas parler en détail des chiffres, parce que nous savons que nos collègues de l'UPA l'ont fait la semaine dernière. Nous vous livrerons plutôt un témoignage de ce qui se passe dans le champ et sur le terrain, et nous vous parlerons des conséquences, pour les jeunes plus particulièrement.

Farmland grabbing is a phenomenon that can be observed worldwide. The 2008 financial crisis and subsequent recession resulted in food insecurity and triggered a flight to the safe investments that farmland represents for investors and pension fund managers.

In Quebec, of course, we are not dealing with the same type of land grabbing as is taking place in Africa. I will be talking about Quebec because that is what I know. However, the result is the same: ultimately, producers will no longer own their farming assets, but rather foreign interests. I am not talking about other countries, but about other functions.

Quebec has not entirely escaped this wave of land speculation, and new farmers today are feeling its adverse effects. The socioeconomic fabric of rural communities is gradually deteriorating as major financial players move in and impose their laws. This is a form of unfair competition against young people, who cannot compete on equal terms for access to the land.

Based on our analysis of agricultural financing and land grabbing, we feel the situation is now critical. Quebec farming businesses shut down every day, and this is a continuous shockwave for new farmers. According to the Financière agricole du Québec, average land values increased by a factor of six from 1990 to 2013.

The Fédération de la relève agricole du Québec views the farmland grabbing phenomenon in Quebec more broadly as the acquisition of significant amounts of farmland by various players for a specific objective not necessarily compatible with the needs and interests of most farm producers.

The acquisition by investment funds of large parcels of farmland is the type of land grabbing that receives the most media coverage, but we also look at the kind of land grabbing practised by land developers, large landowners, and even agricultural producers.

The common characteristic of these various types of land grabbing is that they make it even more difficult for new farmers to access the land. On the whole, new farmers in Quebec are helplessly witnessing a growing gap between the market value of farm businesses based on asset values and their productive value based on farm revenues.

This situation, together with increased indebtedness, makes it increasingly difficult for a young person to acquire a farm. This gap is a major obstacle for young people trying their hand at farming. They must present a rigorously structured financial package, and the burden is also on them to show that they have the financial wherewithal to build or rebuild a business and that that business will be profitable enough to establish itself in a market dominated by increasingly large players.

L'accapement des terres agricoles constitue un phénomène qui s'observe à l'échelle mondiale. La crise financière de 2008 et la récession subséquente ont engendré de l'insécurité alimentaire et provoqué une ruée vers les valeurs refuges que représentent les terres agricoles pour les investisseurs et les gestionnaires de caisses de retraite.

Bien sûr, on ne parle pas du même type d'accapement au Québec que celui qui existe en Afrique. Je vais vous parler du Québec, parce que c'est ce que je connais. Par contre, le résultat est le même; au final, ce ne sont plus les producteurs qui sont propriétaires de leurs actifs agricoles, mais des intérêts étrangers. Je ne parle pas d'autres pays, mais d'autres fonctions.

Le Québec n'a pas échappé complètement à cette vague de spéculation foncière, et la relève en ressent aujourd'hui les effets pervers. Le tissu socioéconomique des communautés rurales se détériore peu à peu, à mesure que de gros joueurs financiers viennent imposer leurs lois. Il s'agit bel et bien d'une forme de compétition déloyale envers les jeunes qui ne peuvent rivaliser à armes égales pour accéder à la terre.

L'heure nous apparaît grave lorsqu'on analyse le dossier du financement de l'agriculture et de l'accapement des terres. Chaque jour, une exploitation agricole met la clé sous la porte au Québec. Il s'agit d'une onde de choc en continu pour la relève. Selon la Financière agricole du Québec, de 1990 à 2013, la valeur moyenne des terres a sextuplé.

La Fédération de la relève agricole du Québec considère le phénomène d'accapement des terres agricoles du Québec dans son sens large, soit l'acquisition de quantités importantes de superficies agricoles par divers acteurs avec un objectif précis qui n'est pas forcément compatible avec les besoins et intérêts de la majorité des producteurs agricoles.

L'acquisition de vastes terres agricoles par des fonds d'investissement est le type d'accapement le plus médiatisé, mais nous tenons également compte de l'accapement pratiqué par des promoteurs immobiliers, de grands propriétaires terriens et même des producteurs agricoles.

Ces divers types d'accapement ont ceci en commun qu'ils rendent encore plus difficile l'accès à la terre pour la relève. Dans son ensemble, la relève agricole du Québec assiste, impuissante, à l'écart grandissant entre la valeur marchande des entreprises agricoles, basée sur la valeur des actifs, et leur valeur productive établie à partir des revenus de la ferme.

Cette réalité, jumelée à une augmentation de l'endettement, fait en sorte qu'il est de plus en plus difficile pour un jeune d'acquérir une ferme. Ce fossé représente un obstacle majeur pour les jeunes qui tentent leur chance en agriculture. Non seulement ceux-ci doivent présenter un montage financier rigoureux, mais le fardeau de la preuve repose aussi sur eux, puisqu'ils doivent démontrer qu'ils ont les reins assez solides pour bâtir ou reprendre une entreprise, et que cette entreprise sera suffisamment rentable pour se tailler une place dans un marché dominé par des joueurs de plus en plus importants.

I often cite what happened to me as an example. As I told you earlier, I own a small farm, not a very big one, situated on a nice plain with beautiful farmland and a village nearby. As there is a lot of farming in my area, not much land is available. There was a piece of land adjacent to ours, not of very high quality, but it was good to have an available piece of land situated close to ours.

For example, if I had wanted to expand my stable, I would have needed that land because it was adjacent to mine. I cannot expand on that side right now, and I will have to do it on the other side. It was clear to us that we would ultimately acquire that land later on. It was our plan to buy it so we could set ourselves up.

The land was sold while I was still a CEGEP student. I was studying so I could take over the farm. At the time, we did not really know how we would develop the land, so we asked the producer who had bought it to notify us when he was prepared to sell so we could assess the situation. However, that moment never came because, before he had even considered selling his land, someone offered him three and a half times the price he had paid, something we could never have done. Why? Because, before I could pay that kind of amount, I would have to go to the bank with my file and prove I could produce enough on the land to pay a price three times its value. That cannot be done in agronomy.

The person who got there first us was the Banque Nationale, with its investment fund. That year, it bought up more than 5,000 hectares in our region. It is already hard enough to compete with these people, but it is especially so now they are market players. When a producer wants to sell his land, he will call those people first or else wait until that kind of buyer shows up at some point to buy it. The Banque Nationale has withdrawn in favour of other companies, but the fact remains that, if a producer is ready to sell and a new farmer calls, the producer could claim the Pangea company has made him an offer. That may not be true, but, since they are in the market and are able to pay high prices, people use that tactic.

You see how far this can go. I definitely cannot buy the land situated next to mine now. My neighbour on the other side also wants to sell his land for three times the price and will accept nothing less. That is my story, but it is also that of many other new farmers I have met in my region.

In short, this land grabbing phenomenon is hurting new farmers in many ways. People often talk about the Pangea concept because it has been very much in the media, but most of these companies buy large pieces of land and then lease them to producers to grow crops.

Je prends souvent comme exemple ce qui m'est arrivé chez moi. Je vous l'ai dit tantôt, je possède une petite ferme, pas très grande, située dans une belle plaine où il y a de belles terres agricoles et un village à proximité. Comme il y a beaucoup d'agriculture dans mon coin, il n'y a donc pas beaucoup de terres disponibles. Il y avait une terre contiguë à la nôtre; ce n'était pas une terre de très grande qualité, mais lorsqu'une terre est située près de la nôtre, c'est intéressant.

Par exemple, si j'avais eu le projet d'agrandir mon étable, j'aurais eu besoin de cette terre, car elle est collée à la mienne. En ce moment, je ne peux pas agrandir de ce côté et je dois le faire de l'autre côté. Il était clair pour nous que nous allions finir par acquérir cette terre plus tard. C'était notre projet d'acheter cette terre afin de pouvoir nous établir.

La terre a fait l'objet d'une transaction alors que j'étais encore étudiante au cégep. Je suivais mes cours pour prendre la relève. À ce moment-là, nous ne savions pas trop comment nous allions développer la terre, alors nous avons demandé au producteur qui avait acheté cette terre de nous avertir lorsqu'il serait prêt à la vendre, afin que nous puissions évaluer la situation. Or, ce moment n'est jamais arrivé, parce qu'avant même qu'il pense à vendre sa terre, quelqu'un lui a offert 3,5 fois le prix qu'il l'avait payée, chose que nous n'aurions jamais pu faire. Pourquoi? Parce que moi, avant de déboursier un tel montant, je dois aller à la banque avec mon dossier et faire la preuve que je pourrais produire suffisamment, sur cette terre, pour pouvoir la payer trois fois sa valeur. C'est impossible à faire en agronomie.

La personne qui est passée avant nous, c'était la Banque Nationale avec son fonds d'investissement. Cette année-là, elle a acheté plus de 5 000 hectares dans notre région. Il est déjà difficile d'avoir ces gens comme concurrents, mais surtout, ils sont maintenant des joueurs sur le marché. Quand un producteur veut vendre ses terres, il appellera d'abord ces gens, ou bien il attendra que, à un moment donné, un tel acheteur se présente pour l'acheter. La Banque Nationale s'est retirée à travers d'autres compagnies, mais il reste que si un producteur est prêt à vendre et qu'un membre de la relève appelle, le producteur pourrait prétendre que la firme Pangea lui a fait une offre. Peut-être que ce n'est pas vrai, mais comme ils sont présents sur le marché et qu'ils sont capables de payer de gros prix, les gens s'en servent.

Vous voyez jusqu'à quel point ça peut aller. Il est sûr, maintenant, que je ne pourrai pas acheter la terre qui est située près de chez moi. L'autre voisin, de l'autre côté, veut aussi vendre sa terre trois fois le prix. Il n'acceptera rien en deçà de ce prix maintenant. C'est mon histoire, mais c'est aussi celle de plusieurs autres membres de la relève que j'ai rencontrés dans ma région.

En résumé, ce phénomène d'accaparement des terres fait mal à la relève agricole sous de nombreux aspects. On parle souvent du concept Pangea, parce qu'il a été très médiatisé, mais la plupart de ces firmes achètent de grands lopins de terre puis les confient à un producteur pour qu'il y produise des cultures.

We often notice that these people produce only a single crop. These days you find soybeans everywhere in my region. There used to be hay, canola, linseed, and grains, but now there are large fields of soybeans. We are losing crop diversity as a result. We are also losing people in the area. Going back to the Pangea model, one of their entities owns 2,500 acres of land. I have roughly 100. Consequently, you can put some 10 farms comparable to mine on 2,500 acres. That means 10 fewer families because they have bought the land of each family. Perhaps there are only five fewer, whereas they could have set up 10 on the same area of land. That means fewer families on our ranges and in our communities, and fewer families to supply our schools, our small grocery stores and our local businesses; in short, fewer people buying local products.

In addition to covering a large area of land where people could settle, these firms often buy jointly, but that is not necessarily the case in the region, and they will not necessarily encourage our dealers. Ultimately, all producers in the region will lose services. Some dealers now have only one central service point. That results in rural devitalization.

**The Chair:** Madame, allow me to introduce Senator Oh, from Ontario, who has just joined us.

**Ms. Lalancette:** Lastly, farmland grabbing disrupts the model that Quebecers follow, the family farm model. In 2007, the briefs submitted to the Commission on the Future of Quebec's Agriculture and Agrifood, chaired by Mr. Pronovost, revealed the consensus view that we collectively want operators to continue owning their farms. However, as new entrepreneurs move quietly toward the status of salaried employees and tenants on the lands they work, we have embraced a reverse logic.

Furthermore, we are dealing with a model that does not create collective wealth or ensure the sustainable establishment of a dynamic new generation of farmers. One thing is certain: the new generation of agricultural producers wants to remain masters of their assets, decisions, and future. We feel this desire is fundamentally legitimate.

**The Chair:** Mr. Pagé, do you wish to add something?

**Philippe Pagé, Inter-Regional Coordinator - South, Fédération de la relève agricole du Québec:** I would like to add some potential solutions that we have considered, but Ms. Lalancette may also continue on this subject.

[English]

**Senator Mercer:** Thank you both for being here. We appreciate your patience in waiting for us this evening.

Souvent, on remarque que ces gens ne produisent qu'une seule culture. Ces temps-ci, c'est du soya que l'on retrouve partout dans ma région. Auparavant, il y avait du foin, du canola, du lin et des céréales, mais maintenant, on y retrouve des grands champs de soya. On perd alors de la diversité au niveau des cultures. On perd aussi des gens sur place. Je vous ramène au modèle Pangea, dont l'une de leurs entités a 2 500 acres de terrain. Moi, j'en possède environ 100. Donc, sur 2 500 acres, on peut mettre environ une dizaine de fermes comparables à la mienne. Cela veut dire 10 familles de moins, car ils ont racheté les terres de chaque famille. Peut-être qu'il n'y en a que 5 de moins, alors qu'on aurait pu en établir 10 sur cette même superficie. Cela veut dire moins de familles dans nos rangs et dans nos collectivités, et moins de familles pour faire vivre nos écoles, nos petites épiceries et nos commerces locaux; bref, moins de gens qui achètent des produits locaux.

En plus de couvrir un grand territoire où des gens pourraient s'installer, souvent ces firmes achètent en commun, mais ce n'est pas nécessairement dans la région, et ils n'encourageront pas nécessairement nos concessionnaires. En fin de compte, ce sont tous les producteurs de la région qui perdent des services. Certains concessionnaires n'ont maintenant qu'un point de service central. Cela entraîne la dévitalisation au niveau rural.

**Le président :** Madame, permettez-moi de vous présenter le sénateur Oh, de l'Ontario, qui vient de se joindre à nous.

**Mme Lalancette :** Finalement, l'accaparement des terres agricoles vient chambarder le modèle auquel adhèrent les Québécois, soit celui de la ferme familiale. En 2007, les mémoires déposés à la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois, menée par M. Pronovost, faisaient ressortir un consensus selon lequel nous tenons collectivement à ce que les exploitants demeurent propriétaires de leur ferme. Or, alors que la relève entrepreneuriale glisse tranquillement vers un statut de main-d'œuvre salariée et locataire sur les terres qu'elles travaillent, nous nous engageons dans une logique inverse.

De plus, nous avons affaire à un modèle qui ne crée pas la richesse collective ni l'implantation durable d'une relève dynamique. Chose certaine, la nouvelle génération de producteurs agricoles veut continuer à être maître de ses actifs, de ses décisions et de son avenir. À notre sens, ce désir est foncièrement légitime.

**Le président :** Monsieur Pagé, voulez-vous ajouter quelque chose?

**Philippe Pagé, coordonnateur interrégional - Sud, Fédération de la relève agricole du Québec :** J'aimerais ajouter des pistes de solutions auxquelles nous avons réfléchi, mais Mme Lalancette peut poursuivre sur ce sujet aussi.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Merci à vous deux d'être ici. Nous vous remercions de votre patience. Merci de nous avoir attendus.

You have described some problems that are not unique to Quebec. What I haven't heard is any solutions that the province has been involved with in anticipating the need for younger people to get into the farming business.

I have one specific question. Banque Nationale purchased, if I heard you correctly, 5,000 hectares or maybe more. What are they doing with the land? What is the advantage for them, other than perhaps if they were doing urban development? I suspect in some parts of rural Quebec urban development is not top on their list.

[Translation]

**Ms. Lalancette:** The bank transferred its land assets to a corporation that is now called Pangea. The purpose of these financiers is merely to acquire a safe investment that will not lose its value. Historically, farmland has always increased in value by six per cent annually. Consequently, they are assured that they will not lose money and will earn a six per cent yield on their investments. The idea is to own a safe portfolio.

[English]

**Senator Mercer:** So they buy the land. They anticipate making about 6 per cent profit, and they are growing crops that are not necessarily the traditional crops of your region. Of course, that sort of upsets the balance of agricultural production in the region.

Is no one other than the bank buying the land? Is it just the bank? Then they are transferred to —

[Translation]

**Ms. Lalancette:** No, a lot of business owners invest their money this way. We also saw this in the forestry sector a few years ago. It may be less widespread right now, but these are big financial interests that are setting up their pension funds. The banks use them as retirement investment funds, and major owners want to invest their money safely.

**Mr. Pagé:** I would like to note that it is impossible to lose money by buying land today. It is a safe and effective way to invest money, and, as Michèle mentioned, land values have increased by a factor of six in the space of approximately 15 years. It is therefore extremely advantageous for these funds to invest in land, ultimately without having to use it.

**Ms. Lalancette:** In fact, they are certain to profit from it, even if they do not cultivate it. They cultivate it as a matter of principle.

[English]

**Senator Mercer:** There is an ongoing discussion about food security, "security" meaning the accessibility of locally produced products as opposed to imported products. We're spoiled in this

Vous avez décrit des problèmes qui sont particuliers au Québec. Je n'ai cependant rien entendu au sujet des possibles solutions que la province pourrait mettre en œuvre pour répondre au besoin des jeunes de se lancer dans l'agriculture.

J'ai une question bien précise à vous poser. Si je vous ai bien compris, la Banque Nationale a acheté 5 000 hectares, ou peut-être plus. Que fait-elle avec ces terres? Quel avantage en retire-t-elle, si ce n'est la possibilité de faire du développement urbain? Je présume que, dans certaines régions rurales du Québec, le développement urbain n'est pas exactement une priorité.

[Français]

**Mme Lalancette :** La banque a transféré ses avoirs terriens dans la société qu'on appelle maintenant Pangea. Le but de ces financiers est seulement d'avoir une valeur refuge qui ne perd pas de valeur. Dans l'histoire, la terre agricole a toujours pris 6 p. 100 de valeur annuellement. Donc, ils ont l'assurance de ne pas perdre d'argent, mais également d'obtenir un rendement de 6 p. 100 sur leurs placements. Il s'agit de posséder un portefeuille sécuritaire.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Donc, la banque achète des terres. Elle prévoit que cela lui rapportera environ 6 p. 100 de profit, et elle fait pousser des denrées qui ne correspondent pas nécessairement aux cultures traditionnelles de votre région. Bien entendu, cela vient bousculer l'équilibre de la production agricole de la région.

La banque est-elle la seule à acheter des terres? Y a-t-il d'autres intéressés? Ensuite, elles sont transférées à...

[Français]

**Mme Lalancette :** Non, il y a beaucoup de propriétaires d'entreprises qui investissent leur argent de cette façon. Cela s'est vu aussi dans le secteur forestier, il y a quelques années. C'est peut-être moins répandu en ce moment, mais ce sont de grands argentiers qui établissent leur fonds de pension. Ce sont autant les banques qui les utilisent comme fonds d'investissement de retraite que de grands propriétaires qui veulent placer de l'argent de manière sûre.

**M. Pagé :** J'aimerais mentionner qu'il est impossible de perdre de l'argent en achetant une terre aujourd'hui. C'est une façon sûre et efficace de placer de l'argent et, comme l'a mentionné Michèle, la valeur des terres a augmenté, a sextuplé en l'espace d'environ 15 ans. Il est donc extrêmement avantageux pour ces fonds d'investir dans une terre sans avoir besoin, à la limite, de s'en servir.

**Mme Lalancette :** En fait, ils ont la certitude de pouvoir en bénéficier même s'ils ne la cultivent pas. Ils la cultivent par principe.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Une discussion est en cours à propos de la sécurité alimentaire. Par « sécurité », on entend l'accessibilité des produits locaux, par opposition aux produits importés. Ici, nous

country. We can't produce all the food we eat because of our climate, et cetera, but we have never, in our lifetime, the people sitting around this table, had to do without. Our parents did, but we haven't.

Is there no discussion at all going on in Quebec about food security and about Quebecers being able to feed themselves?

[Translation]

**Ms. Lalancette:** People are discussing it. With the Commission on Agriculture, Fisheries, Energy and Natural Resources, we hoped that these issues would emerge from the discussions, but we were greatly disappointed because the only idea retained was that a registry of property transactions should be established to determine who the players were. As you saw, the UPA prepared a list of the major moneyed interests and submitted it to you last week. There are 10 or so businesses and major owners purchasing an enormous amount of land. We could solve a large part of the problem by dealing with those 10 businesses.

First, the registry was proposed as a way to monitor transactions. It seems, from speaking to the UPA people and those compiling the data, that you have to be clever when looking for information, which is concealed everywhere. Second, we wanted to have a mechanism for monitoring property markets. I do not know whether you have heard about the system in France. Since they have experienced food shortages, the French know that what little farmland they have left is important.

In Canada, we are fortunate in that we have never run short of food. However, we must be careful because Quebec farmland represents only two per cent of all our land. We should put in place a mechanism whereby an organization could offer land for sale in order of priority: first, to new farmers, then to sectoral producers, then all producers who might be interested, and, lastly, to anyone wishing to invest in land. There would therefore be three levels to go through before coming to investors. This is something we find appealing, particularly since Quebec has the Commission de protection du territoire agricole du Québec, the CPTAQ, an organization that could play that role. In this way, we would not have to build something new.

We could also establish a land bank, like as that of Brome—Missisquoi. A dozen RCMs in Quebec have established this kind of mechanism, in which landowners are in touch with young new farmers who want to start up or consolidate a farm.

We in Quebec are currently working with the Department of Agriculture, Fisheries and Food, the Centre of Social Innovation in Agriculture, and the Quebec Reference Centre for Agriculture and Agri-food to create a service to enable these people and new farmers to meet. This is one of the things we want to put in place.

sommes gâtés. Étant donné le climat, nous ne pouvons pas faire pousser n'importe quoi, mais aucun d'entre nous n'a de sa vie été privé de quoi que ce soit sur le plan alimentaire. Nos parents l'ont été, mais pas nous.

Discute-t-on de la sécurité alimentaire au Québec? Discute-t-on de la capacité qu'ont les Québécois de subvenir à leurs besoins alimentaires?

[Français]

**Mme Lalancette :** On en discute. Avec la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles, on avait bon espoir que ces enjeux ressortent des discussions, mais on a été très déçu, car la seule piste qui a été retenue est celle de faire un registre des transactions foncières afin de déterminer quels sont les acteurs. Comme vous l'avez vu, l'UPA a fait une liste des grands argentiers qu'elle vous a présentée la semaine dernière. Il y a une dizaine d'entreprises ou de grands propriétaires qui achètent une quantité énorme de terres. Déjà, en réglant le cas de ces 10 entreprises, on pourrait régler une bonne partie du problème.

Premièrement, on avait proposé le registre pour pouvoir suivre les transactions. Quand on parle avec les gens de l'UPA ou avec ceux qui comptabilisent ces données, il faut être habile pour trouver l'information qui se cache partout. Deuxièmement, on voulait avoir un mécanisme de surveillance des marchés fonciers. Je ne sais pas si vous avez entendu parler du système qui existe en France. Parce qu'ils ont manqué de nourriture, les Français savent que le peu de terres agricoles qui leur reste est important.

Au Canada, on a la chance de n'avoir jamais manqué de nourriture. Par contre, il faut faire attention, parce qu'au Québec, les terres agricoles ne représentent que 2 p. 100 du territoire. Il s'agirait de mettre en place un mécanisme selon lequel un organisme pourrait offrir une terre à vendre par ordre de priorité : d'abord à la relève agricole, par la suite à des producteurs du secteur, ensuite à tous les producteurs qui pourraient être intéressés et, finalement, à tout le monde qui désire investir dans des terres. Il y aurait donc trois paliers à franchir avant d'arriver aux investisseurs proprement dits. C'est quelque chose qu'on trouve intéressant, surtout qu'au Québec, il y a la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), un organisme qui pourrait jouer ce rôle. De cette façon, on n'aurait pas à construire quelque chose de nouveau.

Il y a aussi la constitution d'une banque de terres, entre autres celle de Brome—Missisquoi. Il y a une dizaine de MRC au Québec qui ont prévu ce genre de mécanisme, dans lequel des propriétaires terriens sont en contact avec les jeunes de la relève qui veulent commencer ou consolider une production agricole.

Au Québec, on travaille présentement avec le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, le Centre d'innovation sociale en agriculture et le Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec afin de créer un service de rencontre entre ces gens et la relève. Cela fait partie des choses qu'on veut mettre en place.

**Senator Dagenais:** Thank you for your presentation and for your courage. It is reassuring to see there is a new generation of farmers. I had a number of questions for you, but you answered some of them, specifically the one concerning the giant companies that are buying up land. You obviously have no guarantee they will always use the land for agricultural purposes. How have governments failed in their duty to protect farming families? We know about the Union des producteurs agricoles. I imagine you are in touch with it.

My question concerns funding sources. I believe I understood that it is easy for large businesses to find financing. You mentioned Banque Nationale, but it seems more complicated for young farmers, and I do not know why.

**Ms. Lalancette:** The difference with the investment fund is that it uses money that it has at its disposal and invests it. It is like going to buy candy at the convenience store. You take money out of your pocket and you pay for your candy. A producer does not have \$2 million in his pocket. He must prove to the financial institution that the purchase will be profitable so that there will be a return on the money he invests, beyond the interest he must pay on the loan.

For a person who wants to invest, it is like buying land with an RRSP. You have money, and you do not want to lose the interest you make. Ultimately, the investment fund is simply using your collective RRSPs to buy land.

**Senator Dagenais:** You mentioned banks that lease the land. They often try to lease it for production purposes, even though, in some instances, it is not used for farming. Are these people making money by leasing land? Are they making more money than you?

**Ms. Lalancette:** That depends on the situation. The Pangea model was condemned because producers working on the land became Pangea employees and were no longer entrepreneurs. They say they make all the decisions, but is this the model we really want?

Furthermore, many people wonder why we do not draft good lease agreements because, if we talk about food security one of these days, who do we want to see controlling that land? Today it is still Quebecers. We hope that will be the case for a long time. At some point, however, when these people want to resell their land and recover their assets, it will not be producers who buy it. They will not be able to pay the price.

Yes, this is a wheel that is turning and that will not stop. There is such a big difference in market value, in addition to the fact that land values are calculated on the basis of unrelated transactions conducted during the year.

**Le sénateur Dagenais :** Merci pour votre présentation et pour votre bon courage. C'est rassurant de constater qu'il y a une relève. J'avais plusieurs questions à vous poser, mais vous avez répondu à certaines de mes questions, notamment à celle concernant les firmes géantes qui achètent les terres. Évidemment, vous n'avez pas de garantie qu'elles les utiliseront toujours à des fins agricoles. De quelle façon les gouvernements ont-ils manqué à leur devoir de protéger les familles agricoles? On sait qu'il y a notamment l'Union des producteurs agricoles. J'imagine que vous êtes en contact avec elle.

Ma question concerne les sources de financement. J'ai cru comprendre que, pour les grandes entreprises, il est facile de trouver du financement. Vous avez parlé de la Banque Nationale, mais dans le cas des jeunes producteurs agricoles, cela semble plus compliqué, et je ne sais pas pourquoi.

**Mme Lalancette :** La différence avec le fonds d'investissement, c'est qu'il utilise de l'argent dont il dispose et qu'il l'investit. C'est comme si vous alliez acheter des bonbons au dépanneur. Vous prenez de l'argent de votre poche et vous payez vos bonbons. Le producteur, quant à lui, n'a pas les 2 millions de dollars en poche. Il doit prouver à l'institution financière que l'achat est rentable, de sorte qu'il y aura un rendement sur le montant d'argent qu'il va investir, et ce, malgré les intérêts qu'il aura à payer sur le prêt.

Pour la personne qui veut faire des placements, c'est comme acheter une terre avec un REER. Vous avez de l'argent, et vous ne perdez pas les intérêts que vous faites. Dans le fond, c'est simplement que le fonds d'investissement prend vos REER collectifs pour acheter des terres.

**Le sénateur Dagenais :** Vous avez parlé des banques qui louent les terres. Même si, parfois, elles ne sont pas utilisées à des fins agricoles, elles vont souvent chercher à les louer pour faire de la production. Est-ce que ces gens font de l'argent en louant les terres? Font-ils plus d'argent que vous?

**Mme Lalancette :** Cela dépend des situations. On a décrié le modèle Pangea, parce que les producteurs qui travaillent sur cette terre sont devenus des employés de Pangea, ce ne sont plus des entrepreneurs. Ils disent qu'ils prennent toutes les décisions, mais est-ce vraiment le modèle qu'on veut?

Par ailleurs, plusieurs se demandent pourquoi on ne rédige pas de bons baux de location. Parce que si on en arrive à parler de sécurité alimentaire un de ces jours, qui voudra-t-on voir contrôler ces terres? Aujourd'hui, ce sont toujours des Québécois. On espère que ce sera le cas pendant longtemps. Cependant, à un moment donné, quand ces gens vont vouloir revendre leur terre pour récupérer leurs actifs, ce ne seront pas des producteurs qui l'achèteront. Ce ne sera pas possible pour eux de payer ce montant.

Oui, c'est une roue qui tourne et qui ne s'arrêtera pas. Il y a tellement une grande différence de valeur marchande, en plus du fait que la valeur des terres est calculée en fonction des transactions non apparentées qui ont lieu au cours de l'année.

When my father sells me his land, he will not sell it to me at the same price the Banque Nationale paid at the time or at the price Pangea can pay right now. He will bequeath it to me in large part because these are net asset values. My father will sell it to me at the transaction price, but the land will not be recorded at that price. Furthermore, we will be taxed on that value. There are a lot of factors such as this that make this absurd.

**Senator Dagenais:** Thank you very much for your answers, Ms. Lalancette and Mr. Pagé.

**The Chair:** Just before turning the floor over to Senator Tardif, there is an old saying that goes like this: “Everyone to his trade and all will go well.” I do not believe the banks will one day grow carrots, turnips, and cabbages. They will continue counting money and unfortunately will not give us the same return on our RRSPs as the return they get on their loans. There is a return on acquired land, and that creates a disproportion. I will come back to this later.

**Senator Tardif:** Thank you very much for being here this evening, and especially for your personal testimony, which helps us form a clearer understanding of the effects of farmland grabbing.

You mentioned a few potential solutions, and I thought I understood that a bill had been tabled in the National Assembly last May, a bill that you supported. It was the Anti-Farmland Grabbing Act. What was that bill about? Would it be a good solution to remedy the problem?

**Ms. Lalancette:** In fact, the purpose of that bill was to limit purchases that someone might make to 100 hectares a year. We are talking about someone. If he owns two businesses, the two businesses are counted together.

We requested that last year in order to put a quick stop to the phenomenon so we could find a permanent way to solve the problem, but the act of simply halting land purchases was a provisional solution. I told you about Banque Nationale, which is no longer in the picture and is associated with Pangea, but there are corporations and other names of businesses like those that the UPA cited to you last week. Those people have continued buying.

**Senator Tardif:** Does this bill prevent non-residents from buying?

**Ms. Lalancette:** This act, which prevents non-residents from buying, is already in force in Quebec. It prevents non-Canadians from buying. Someone from Alberta could buy land that he has never seen in Lac-Saint-Jean.

**Senator Tardif:** So I could not buy land.

**Ms. Lalancette:** In fact, you could. People were initially afraid the Chinese would come and buy land, as is the case in France. In Quebec, we are told that we have an act that absolutely prevents this phenomenon and that it is impossible to do this. I personally

Quand mon père va me vendre ses terres, il ne me les vendra pas au même prix que celui que la Banque Nationale a payé à l'époque ou au prix que Pangea peut déboursier en ce moment. Il va m'en léguer une bonne partie, car ce sont des valeurs nettes. Mon père va me les vendre au prix de la transaction, mais les terres ne sont jamais comptabilisées à ce prix. Aussi, il y a le fait qu'on est taxé sur cette valeur. Il y a plein de choses comme ça qui font que c'est aberrant.

**Le sénateur Dagenais :** Merci beaucoup, madame Lalancette et monsieur Pagé, pour vos réponses.

**Le président :** Juste avant de passer la parole à la sénatrice Tardif, il y a un vieux proverbe qui dit : « Chacun son métier, les vaches seront bien gardées. » Je ne crois pas que les banques vont un jour cultiver des carottes, des navets et des choux. Elles continueront à compter l'argent et, malheureusement, elles ne nous donnent pas le même rendement sur nos REER que le rendement de leurs prêts. Il y a un rendement sur les terres acquises et cela crée une disproportion. J'y reviendrai à la fin.

**La sénatrice Tardif :** Merci beaucoup pour votre présence ici ce soir, et surtout merci pour votre témoignage personnel qui nous aide à mieux comprendre les effets de l'accapement des terres agricoles.

Vous avez parlé de quelques pistes de solution, et j'ai cru comprendre qu'un projet de loi a été déposé à l'Assemblée nationale au mois de mai dernier, projet de loi que vous avez appuyé. Il s'agit de la Loi visant à contrer l'accapement des terres agricoles. En quoi consiste ce projet de loi? Serait-il une piste de solution pour tenter de remédier au problème?

**Mme Lalancette :** En fait, ce projet de loi visait à restreindre à 100 hectares par année l'achat que quelqu'un pouvait faire. On parle bien de quelqu'un. S'il est propriétaire de deux entreprises, les deux entreprises sont comptabilisées ensemble.

On avait demandé cela l'année passée pour mettre rapidement un frein au phénomène et pour trouver une façon permanente de régler le problème, mais le fait de simplement mettre un frein aux achats de terres était une solution transitoire. Je vous ai parlé de la Banque Nationale qui n'est plus dans le portrait, qui est associée avec Pangea, mais il y a des sociétés et d'autres noms d'entreprises comme celles que l'UPA vous a citées la semaine passée. Ces gens-là ont continué à acheter.

**La sénatrice Tardif :** Est-ce que ce projet de loi empêche les non-résidents d'acheter?

**Mme Lalancette :** Cette loi qui empêche les non-résidents d'acheter existe déjà au Québec. Elle empêche les non-Canadiens d'acheter. Quelqu'un de l'Alberta pourrait acheter une terre au Lac-Saint-Jean, une terre qu'il n'a jamais vue.

**La sénatrice Tardif :** Donc, je ne pourrais pas acheter une terre.

**Mme Lalancette :** En fait, vous pourriez. Les gens, au début, craignaient que les Chinois viennent acheter des terres, comme c'est le cas en France. Au Québec, on nous dit qu'il existe une loi qui empêche ce phénomène de façon absolue et qu'il est

know of no act that is entirely loophole-free. I am sure that people with the resources and lawyers can get around these obstacles. If they really want to buy land in Quebec, they will ultimately do so.

Our main problem for the moment is not foreigners coming to buy land, even though attempts have no doubt been made to do so; it is investors.

**Mr. Pagé:** Bill 599, to which you referred, limited the area of land that could be bought by a single entity to 100 hectares to restrict the practice until a permanent solution could be found. What the bill proposed was to put this land purchase control mechanism in the hands of the Commission de protection du territoire agricole du Québec to encourage further thinking on the matter of the limit that should be put on the number of hectares of land that people could purchase with impunity. Is it written in the Constitution that someone can own all the land he wants and can buy? Perhaps a limit should be set somewhere. The bill at least made it possible to study the phenomenon over a certain period of time. The problem is that the bill was tabled by the opposition and had virtually no chance of being passed by the present government.

**Senator Gagné:** Bravo for your testimony. I am pleased to see that there is a next generation and that you are taking steps to promote your interests and to guarantee protection of your land. I think this is really a good initiative. Bravo!

I would like to go back to the question of farmland financing. I imagine that you, as a young buyer, have access to certain financing programs. I know that Farm Credit Canada offers some tools, such as the Young Farmer Loan. Are there any other tools? Does that help you enter the market? Are new farmers taking advantage of these programs?

**Ms. Lalancette:** I have always said that we in Quebec are quite spoiled for new farmer programs. For example, we have start-up assistance, which is associated with training. The amount granted may be as much as \$50,000 per new farmer. We also have the Fonds d'investissement pour la relève agricole, or FIRA. The FTQ's Fonds de solidarité and the Government of Quebec joined forces to create this \$75 million fund, which is available and provides certain benefits to new farmers. Young farmers can take out loans and lease land with an option to purchase. At the end of a 15-year term, they may then decide to purchase the property or leave it for another new farmer.

I encourage you to look at how this works. This is a very interesting tool for Quebec, especially for unrelated members of the new generation of farmers. It is the kind of thing that can help a young person get ahead. I have spoken to the people who

impossible de le faire. Personnellement, je ne connais pas de loi qui soit tout à fait incontournable. Je suis certaine que des gens qui ont les moyens et des avocats peuvent contourner ces obstacles. S'ils veulent vraiment acheter des terres au Québec, ils vont finir par le faire.

Pour l'instant, notre principal problème, ce n'est pas les étrangers qui viennent acheter des terres, même s'il y a sans doute eu des tentatives; ce sont les investisseurs.

**M. Pagé :** Le projet de loi 599 auquel vous faites référence limitait à 100 hectares, pour une période de trois ans, la superficie qui pouvait être achetée par une seule et même entité, afin de freiner le phénomène en attendant que l'on trouve une solution permanente. Ce que le projet de loi proposait, c'était de mettre entre les mains de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ce mécanisme de contrôle pour l'achat des terres, dans le but de pousser la réflexion plus loin à savoir quelle est la limite d'hectares de terres que les gens peuvent se procurer en toute impunité. Est-il écrit dans la Constitution que quelqu'un peut posséder toutes les terres qu'il souhaite et qu'il est en mesure d'acheter? Il y a peut-être une limite à imposer quelque part. Ce projet de loi permettait au moins d'étudier le phénomène pendant une certaine période de temps. Le problème, c'est que ce projet de loi a été déposé par l'opposition et qu'il n'a à peu près aucune chance d'être adopté par le gouvernement actuel.

**La sénatrice Gagné :** Bravo pour votre témoignage. Je suis bien contente de voir qu'il y a une relève, que vous prenez les moyens de faire avancer vos intérêts et d'assurer la protection de vos terres. Je trouve que c'est vraiment une belle initiative. Bravo!

J'aimerais revenir à la question du financement des terres agricoles. En tant que jeune acheteur, j'imagine que vous avez tout de même accès à certains programmes de financement. Je sais que Financement agricole Canada offre certains outils, tel le prêt Jeune agriculteur. Y a-t-il d'autres outils? Est-ce que cela facilite l'entrée sur le marché? La relève tire-t-elle avantage de ces programmes?

**Mme Lalancette :** J'ai toujours dit qu'au Québec, on était plutôt choyé en matière de programmes de relève agricole. On a, entre autres, l'aide à l'établissement, qui se rattache à la formation. Le montant peut aller jusqu'à 50 000 \$ par relève. On a aussi le Fonds d'investissement pour la relève agricole (FIRA). C'est le Fonds de solidarité de la FTQ et le gouvernement du Québec qui, ensemble, ont créé un fonds de 75 millions de dollars qui est disponible pour la relève et assorti de certains avantages. Les jeunes peuvent faire des prêts et des locations avec option d'achat sous un bail. Au bout de 15 ans, ils peuvent décider d'acheter ou de le laisser à un autre membre de la relève.

Je vous invite à examiner la façon dont cela fonctionne. C'est quelque chose de très intéressant pour le Québec et, surtout, pour les membres de la relève non apparentés. C'est le genre de chose qui peut aider un jeune à prendre les devants. J'ai parlé aux gens

manage the fund. For example, a young person can call and make an offer for the land he or she wishes to buy, and FIRA will support that offer.

Furthermore, in many cases, dealings take place in secret. For example, I never knew the land next door to me was for sale. I probably would have been unable to offer the purchase price, but I would at least have made an offer. However, I did not learn about it until the land was sold.

**Senator Gagné:** Land values have increased by a factor of six in the past 10 or 15 years. We know very well that, for some farmers, the land becomes their pension fund. It is a vicious circle. People put their lives into it. They want to retire and sell their land at a good price so they can move on.

I would like you to tell me about land transfers within families. How does that work? Are you satisfied with the way land is passed on within families?

**Ms. Lalancette:** The process differs greatly from one family to the next. I see all kinds. Generally, when family relations are good, everything goes well. People work for the next generation. However, we must educate people to show young farmers how to plan for their retirement and their exit because it is important and it greatly facilitates matters. However, it can take 10 years or so to complete a transfer. People have to prepare for their exit as well as for a takeover. We have provided a great deal of information and training on the subject, but much work remains to be done.

In general, the process goes well for people who follow the steps we teach or recommend. However, there is always the human factor. I have seen parents demand market value as a condition for agreeing to sell to the next generation. At the other extreme, I have seen people give everything away for nearly nothing, which is hardly any better. In many cases, it is the survival of the business that is important for the family. In those instances, all parties lower their demands to ensure the business survives. In either case, if the transfer is not made, the result is often that the business is dismantled.

**The Chair:** Ms. Lalancette, I am going to take the liberty of asking a few questions. I know your region well. I come from the Côte-Nord. It is not necessarily a very agricultural region, but our neighbour is Saguenay-Lac-Saint-Jean, which is a major supplier for us.

I was intrigued by something you said at the start of your remarks. I am familiar with the situation because I have visited the region. I also know Iberville well, having travelled around it. It is monoculture that troubles me. Your region was and is still known for its cheeses. I am thinking of the Fromagerie Perron, in Saint-Félicien, and several other marvellous small cheesemakers.

qui gèrent le fonds. Un jeune, par exemple, peut appeler et faire une offre sur la terre qu'il désire acheter, et la FIRA appuiera l'offre.

Bien souvent, aussi, les choses se passent dans le secret. Par exemple, je n'ai jamais su que la terre à côté de chez moi était à vendre. Je n'aurais probablement pas réussi à offrir le prix demandé, mais au moins j'aurais fait une offre. Or, je ne l'ai appris qu'une fois la terre vendue.

**La sénatrice Gagné :** La valeur des terres a sextuplé au cours des 10 ou 15 dernières années. On sait très bien que, pour certains agriculteurs, la terre devient leur fonds de pension. C'est un cercle vicieux. Les gens y ont investi leur vie. Ils veulent ensuite prendre leur retraite et vendre leur terre à bon prix pour être en mesure de continuer.

J'aimerais que vous me parliez du transfert de terres à l'intérieur des familles. Comment cela se déroule-t-il? Êtes-vous satisfait justement de la façon dont les choses se déroulent en ce qui concerne la succession des terres au sein des familles?

**Mme Lalancette :** Le processus diffère beaucoup d'une famille à l'autre. J'en vois de toutes sortes. Généralement, lorsque la bonne entente règne, tout se passe bien. On travaille pour la relève agricole. Toutefois, nous devons faire de l'éducation pour montrer aux jeunes comment prévoir leur retraite et leur sortie, car c'est important et cela facilite beaucoup les choses. Cela dit, un transfert peut prendre une dizaine d'années à s'effectuer. Il faut préparer sa sortie, de même que la relève. On a offert beaucoup d'information et de formation à ce sujet, mais il reste du travail à faire.

En général, pour les gens qui suivent les étapes que l'on enseigne ou que l'on préconise, les choses fonctionnent bien. Cependant, il reste toujours le facteur humain. J'ai vu des parents exiger la valeur marchande pour consentir à vendre à la relève. À l'autre extrême, j'ai vu des gens tout donner pour presque rien, ce qui n'est guère mieux. Souvent, dans la famille, c'est la survie de l'entreprise qui est importante. Tout le monde met alors un peu d'eau dans son vin pour assurer la survie de l'entreprise. Dans un cas ou dans l'autre, si le transfert ne se fait pas, cela entraîne souvent le démantèlement de l'entreprise.

**Le président :** Madame Lalancette, je vais me permettre quelques questions. Je connais bien votre région. Je viens de la Côte-Nord. Ce n'est pas nécessairement une région très agricole, mais nous avons comme voisin le Saguenay-Lac-Saint-Jean, qui est un grand fournisseur pour nous.

Une chose m'a intriguée au début de votre intervention. Je connais la réalité, car j'ai visité la région. D'ailleurs, je connais bien Iberville, étant donné que j'ai fait le tour. C'est la monoculture qui me dérange. Votre région était et est encore réputée pour ses fromages. On peut penser à la Fromagerie Perron, à Saint-Félicien, et à plusieurs autres petites fromageries qui sont merveilleuses.

This monoculture troubles me. The bank will not be making cheese. I have never seen a bank manager dip his hands into milk. This issue concerns me because we are going to lose what we call our Quebec heritage. Having sat in another parliament before coming here, I thought the Commission de la protection du territoire agricole also protected that heritage. However, it appears from what you just said that there are enormous deficiencies in the act.

Is it not time for Quebec's Minister of Agriculture to get involved and to amend that act to protect our agricultural heritage? If everyone grows soybeans, we are going to lose cheese, corn, cabbage, carrots, and turnips. We will not achieve food security that way. It is not enough to have enormous fields of cranberries. We do not eat them three times a day. Other basic factors are needed. For example, the Saint-Bruno abattoir, which shut down, represents an enormous loss to the region, particularly for the people who work on its dairy farms because cows have calves. The bank may not know that, but I do.

**Ms. Lalancette:** We no longer have any abattoirs in Saint-Jean because everything is leaving the region.

**The Chair:** That is unbelievable.

**Ms. Lalancette:** We have also lost nearly all sheep production in the region, and there is virtually none left. In the case of small farms, there were rabbit farms and so on, but nothing is being done any more in the region.

**The Chair:** That was one of the few cattle farms on the Côte-Nord, but the abattoir shut down, and now there are blueberries.

We have met many people in Canada, from Vancouver to Saint John. They in fact have virtually the same problems when it comes to farm transfers. One question intrigues me, and it may be the question for the future. It is not easy for young people like you to get started today. I had occasion to meet the two major federations of credit unions in Canada, those of Quebec and of Ontario. To my great surprise, 47 per cent of their investments in Ontario are in agriculture, not just in farms, but also in equipment, tractors and everything related to farming. In Quebec, is the Financière agricole in direct contact with producers and people like you?

**Mr. Pagé:** It would be hard to state it in black and white since there is both little contact and a great deal of contact. It is also different in every region. I would say we have unfortunately drifted apart in recent years.

Cette monoculture m'inquiète. Ce n'est pas la banque qui va faire du fromage. Je n'ai jamais vu un directeur de banque se mettre les mains dans le lait. Cet enjeu m'inquiète, car on va perdre ce qu'on appelle le patrimoine québécois. Pour avoir siégé à un autre Parlement avant d'arriver ici, je croyais que la Commission de la protection du territoire agricole protégeait aussi ce patrimoine. Or, d'après ce que vous venez de dire, il semble y avoir des failles énormes dans la loi.

Ne serait-il pas temps, au Québec, que le ministre de l'Agriculture mette la main à la pâte et qu'il révise cette loi pour protéger le patrimoine agricole? Si tout le monde cultive du soya, on va perdre le fromage, le maïs, les choux, les carottes et les navets. Ce n'est pas ainsi qu'on va atteindre la sécurité alimentaire. Il ne suffit pas d'avoir d'immenses champs de canneberge. On n'en mange pas trois fois par jour. D'autres bases sont nécessaires. Par exemple, l'abattoir de Saint-Bruno qui a fermé représente une perte énorme pour la région, surtout pour les gens qui travaillent dans les fermes laitières, parce que les vaches ont des veaux. La banque ne le sait peut-être pas, mais moi, si.

**Mme Lalancette :** Maintenant on n'a plus du tout d'abattoir à Saint-Jean, car tout sort de la région.

**Le président :** C'est incroyable.

**Mme Lalancette :** D'ailleurs, on a pratiquement perdu toute la production ovine dans la région, et il n'en reste presque plus. Dans le cas des petites productions, il y avait des productions de lapins, des choses comme ça, mais il n'y a plus rien qui se fait dans la région.

**Le président :** C'était l'une des rares productions de la Côte-Nord en termes de production bovine, mais on a fermé l'abattoir, et maintenant, il y a des bleuets.

Nous avons rencontré beaucoup de gens au Canada, de Vancouver à Saint-Jean. En fait, ils ont sensiblement les mêmes problèmes en ce qui concerne les transferts agricoles. Il y a une question qui m'intrigue, et c'est peut-être la question de l'avenir. Ce n'est pas facile pour des jeunes comme vous de s'embarquer aujourd'hui. J'ai eu l'occasion de rencontrer les fédérations des deux grandes caisses populaires au Canada, celles du Québec et de l'Ontario. À ma grande surprise, en Ontario, 47 p. 100 de leurs investissements sont dans le domaine agricole, pas uniquement dans les fermes, mais dans les équipements, les tracteurs, tout ce qui tourne autour d'une ferme agricole. Au Québec, la Financière agricole a-t-elle un contact direct avec les producteurs et avec les gens comme vous?

**M. Pagé :** Il serait difficile de dire que c'est blanc ou noir, dans le sens où il y a peu de contacts et beaucoup de contacts. D'ailleurs, dans chaque région, c'est différent. Je dirais qu'au cours des dernières années, malheureusement, on assiste à un éloignement.

**The Chair:** When the Financière agricole was founded, if my memory serves me, it was to assist you and not to distance itself from farmers. It is you who feed the Canadian people and the Quebec people, and we will not be able to do anything if we move apart.

**Ms. Lalancette:** I can assure you we ask ourselves the same question.

**The Chair:** Coming back to land acquisition, this is a major problem in both Quebec and Canada as a whole. We were surprised to learn from people from British Columbia that, for the purchase of land by developers to count — for example, if they bought 10 acres of land to build residences, single-family homes, or a shopping centre — they were required to clear 10 acres somewhere else. We sense that agriculture is receding somewhat around the crown of Montreal because the population must be housed somewhere. Do you think this model or a similar model might be applicable to Quebec?

**Ms. Lalancette:** If I tell you we are going to clear 10 acres on the Côte-Nord —

**The Chair:** That is not good, but it is good for blueberries.

**Ms. Lalancette:** That is in a way what I would say to you. The best garden land in Quebec is in the area around Montreal. It is terribly expensive, not just monetarily, but also in terms of agricultural value as well because it is productive land for vegetable gardens. I cannot do the same thing in the far north or even in northern Mauricie or in Abitibi. You cannot create vegetable gardens there because we do not have the same type of soil or the same conditions. You can grow a lot of other beautiful things, such as blueberries, but, at some point, it will not be better if you just grow blueberries in Quebec. As was said earlier, that will not do much to improve food security.

[English]

**Senator Mercer:** I was curious about the other players. This is one of the first times that we have heard about people purchasing farmland as an investment and anticipating making their money back over a short period of time, other than when doing that for commercial property or real estate in bigger communities. If you go northwest of Toronto, you see some of the best farmland in Ontario, which is now covered with subdivisions, but you don't seem to be saying that.

I find this curious. Is there no sign of development other than just the return on the resale of the land? Is that the only way they are making their money?

**Le président :** Lorsque la Financière agricole a été créée, si je me souviens bien, c'était pour vous venir en aide et non pas pour s'éloigner de l'agriculteur. C'est vous qui allez nourrir le peuple canadien, le peuple québécois, et ce n'est pas en s'éloignant qu'on va arriver à quelque chose.

**Mme Lalancette :** Je peux vous assurer qu'on se pose la même question.

**Le président :** J'en reviens à l'acquisition des terres. C'est un problème majeur, non seulement au Québec, mais dans l'ensemble du Canada. On a eu la surprise d'apprendre de gens de la Colombie-Britannique que, pour compter l'achat des terres par des promoteurs, par exemple s'ils achetaient 10 acres de terre pour construire des résidences, des maisons unifamiliales ou un centre d'achat, les promoteurs étaient obligés de faire défricher 10 acres ailleurs. On sent, autour de la couronne de Montréal, que l'agriculture s'éloigne un peu, parce qu'il faut bien que la population se loge quelque part. Pensez-vous que ce modèle pourrait être applicable au Québec, ou un modèle semblable?

**Mme Lalancette :** Si je vous dis qu'on va défricher 10 acres à la Côte-Nord...

**Le président :** Ce n'est pas bon, mais c'est bon pour les bleuets!

**Mme Lalancette :** C'est un peu ce que je vous répondrais. Aux alentours de Montréal, il y a les meilleures terres à jardin du Québec. Elles valent terriblement cher, non seulement monétairement, mais en termes de valeur agricole aussi, car ce sont des terres qui rapportent bien en jardin potager. Je ne peux pas faire la même chose dans le Grand Nord ou même dans le nord de la Mauricie ou en Abitibi. On ne peut pas y aménager des jardins potagers, car on n'a pas le même type de sol ni les mêmes conditions. On peut faire pousser plein d'autres belles choses, comme des bleuets, mais à un moment donné, si on fait pousser uniquement du bleuet au Québec, ça ne sera pas mieux. Comme on le disait tantôt, la sécurité alimentaire n'y gagnera pas beaucoup.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** J'étais curieux au sujet des autres joueurs. Nous avons bien sûr entendu parler des gens qui, dans les grands centres, achètent des terrains à des fins commerciales ou immobilières, mais c'est l'une des premières fois que nous entendons parler de gens qui achètent des terres agricoles en tant qu'investissement et qui comptent faire leur argent en un court laps de temps. Au nord-est de Toronto, il y a certaines des meilleures terres agricoles de l'Ontario, et ces terres sont désormais découpées en de multiples lots, mais ce n'est pas la même chose que ce que vous décrivez.

Je trouve cela curieux. N'y a-t-il pas quelque signe de développement autre que le simple profit réalisé sur la revente de ces terres? Est-ce leur seule façon d'en tirer de l'argent?

[Translation]

**Ms. Lalancette:** Not necessarily. Just look at book value. For them, it is quite simply an asset that has a book value. They do not expect to sell in 5 or 10 years. They keep it in their portfolio for at least 50 or 60 years. If these people do not need money, this is not troubling in the short term, except that they often practise monoculture, and that brings fewer people to our part of the country. Otherwise, if they want to sell in 50 or 60 years, or if something major happens and they need capital quickly, to whom will they sell that land?

[English]

**Senator Mercer:** You're a dairy farmer, and dairy farmers are part of the supply management system. In this environment, as a small farm can you survive in supply management in a community with these high land prices?

[Translation]

**Ms. Lalancette:** Survive, without investing, probably. I am lucky because the farm at home is not indebted, but I definitely cannot expand. I am considering the possibility of switching to organic farming. My fear is that, since you produce less per animal in organic farming, you need more hay and therefore more land. That is the challenge I must address, and I have to get my calculations right.

[English]

**Senator Mercer:** How many animals do you have?

[Translation]

**Ms. Lalancette:** We have about 70 head, including 28 lactating cows. It is a very small operation.

[English]

**Senator Oh:** Normally for a pension fund to buy lands, you have to have a return every year because they are not builders. Are they not leasing out to young farmers like you or to other farmers to farm the land? Because they can't sit there for six, seven, ten years to wait to sell and make a profit. It isn't justified.

[Translation]

**Ms. Lalancette:** They lease it, of course. However, perhaps you were not here when we said it, but what young people want is to own their land. Earlier we cited the example of France. Back in the time of the feudal system, the land never belonged to the producers as such. Now it is not the value of the land that is a problem; it is the right to produce on that land. In fact, it is the leases that are worth a lot of money. We will ultimately revert to the same problem. As I said earlier, it is good to help producers produce, but if a conflict arises tomorrow morning, and we have

[Français]

**Mme Lalancette :** Pas nécessairement. Simplement la valeur comptable; pour eux, c'est un actif qui prend une valeur comptable tout simplement. Ils ne s'attendent pas à le vendre d'ici 5 ou 10 ans. Ils l'ont dans leur portefeuille pendant 50, 60 ans, au minimum. À partir du moment où ces gens n'ont pas besoin d'argent, ce n'est pas inquiétant dans l'immédiat, sinon pour le fait qu'ils font de la monoculture, souvent, et que cela amène moins de gens dans nos campagnes. Sinon, si dans 50 ou 60 ans ils veulent revendre, ou si quelque chose de majeur se passe et qu'ils ont besoin de capitaux rapidement, à qui vont-ils vendre ces terres-là?

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Vous êtes un producteur laitier, et les producteurs laitiers adhèrent au système de la gestion de l'offre. Dans ce contexte, arrivez-vous à survivre avec la gestion de l'offre dans une collectivité où le prix des terres est si élevé?

[Français]

**Mme Lalancette :** Survivre, sans investir, probablement. Je suis chanceuse, car, chez nous, la ferme n'est pas endettée, mais il est sûr que je ne peux pas agrandir. Je suis en train d'examiner la possibilité de transférer ma production en production biologique. Ma crainte, c'est qu'en production biologique, comme on produit moins par animal, il faut plus de foin, donc plus de terres. C'est un défi que je dois relever, et je dois faire mes calculs correctement.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Combien de bêtes avez-vous?

[Français]

**Mme Lalancette :** Nous avons environ 70 têtes, y compris 28 vaches en lactation. C'est une très petite production.

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Normalement, pour qu'un fonds de pension achète des terres, il faut qu'il y ait un rendement chaque année, car un fonds de pension n'est pas un constructeur. Ces propriétaires ne cherchent-ils pas à louer ces terres à de jeunes agriculteurs comme vous afin que vous les cultiviez? Ils ne peuvent pas laisser ces terres dormir pendant six, sept ou dix ans en attendant de les revendre à profit. Cela n'est pas justifié.

[Français]

**Mme Lalancette :** C'est sûr qu'ils les mettent souvent en location. Par contre, vous n'étiez peut-être pas là quand on l'a dit, mais ce que veulent les jeunes, c'est être propriétaires de leurs terres. On vous donnait tantôt l'exemple de la France. Il y avait le système féodal dans le temps, donc les terres n'ont jamais appartenu aux producteurs à proprement parler. Maintenant, ce n'est pas la valeur des terres qui est un problème, c'est le droit de produire sur ces terres. En fait ce sont les baux de location qui valent cher. On va revenir au même problème en fin de compte.

to produce in order to feed our country, then we will probably have to talk to those people. They will own large tracts of land, and they will charge us a high price to feed ourselves.

That may sound alarmist, but that is the kind of thing you have to think about in the long term. Furthermore, if you have several producers, they will be able to feed themselves and their neighbours.

I went to France in 2009 and met a producer who had never met the owners of the land he had been cultivating for 30 years. He told us, "They have never seen their land, and I have never seen them." If a conflict or an extreme situation arose tomorrow morning, or if those people decided to come and cultivate their land, they might decide to turn the farmer out, even if they had a binding lease. Yes, there is some assurance, but nothing is ever guaranteed.

**The Chair:** A wise man said, "The land belongs to he who tills it."

**Senator Dagenais:** You mentioned France and the assistance measures available there. Would you explain to us briefly what is being done to help farmers in France?

**Ms. Lalancette:** In fact, there is a mechanism in France that we do not wish to copy, because France is not dealing with the same problems. It is ultimately a mechanism whereby, when land is for sale and comes onto the market, the organization takes charge of it, negotiates the price with the farmer, and offers it to new farmers on a priority basis.

As I said earlier, a large part of the problem is that we do not know the land is for sale. The organization comes in with an offer equal to three times the value of the land. My neighbour could never have refused. That transaction saved the rest of his business. I cannot hold it against him. You are offered three times the price, and then you have 15 minutes to decide, or else the offer is withdrawn. He did not have the time to call and tell me he had received an offer or to ask me whether I could match it. You have to respond immediately.

This is ultimately like a regulatory mechanism whereby, when a piece of land is for sale, a check is done to determine whether a new farmer is interested. If so, the transaction is conducted with the new farmer based on pre-established prices. I do not know whether it works the same way everywhere, but it would be good to rely on this principle to make the land available for people on a priority basis.

Here again, there may be certain mechanisms because this can scare farmers who realize they can no longer agree with their neighbours on the purchase. There are mechanisms whereby

Comme je le disais tout à l'heure, c'est bien d'aider les producteurs à produire, mais si demain matin un conflit éclate et que nous devons produire pour nourrir notre propre pays, à ce moment-là, nous devons probablement discuter avec ces gens; ils seront propriétaires de grandes superficies et ils nous demanderont un gros prix pour que nous puissions nous nourrir.

C'est peut-être alarmiste, mais c'est le genre de choses auxquelles il faut penser à long terme. D'autre part, si vous avez plusieurs producteurs, ils pourront se nourrir et nourrir leurs voisins.

Je suis allée en France en 2009, où j'ai rencontré un producteur qui n'avait jamais rencontré les propriétaires de la terre qu'il cultivait depuis 30 ans. Ce producteur nous a dit : « Eux n'ont jamais vu leur terre, et moi, je ne les ai jamais vus. » Ces gens, demain matin, même s'il y a un bail assez serré, s'il survenait un conflit ou une situation extrême, ou même s'ils décidaient de venir cultiver leur terre, pourraient décider de mettre le producteur à la porte. Oui, il y a une certaine garantie, mais rien n'est jamais assuré.

**Le président :** Un sage a dit : « La terre appartient à celui qui la cultive. »

**Le sénateur Dagenais :** Vous avez parlé de la France et des mesures d'aide qui sont disponibles en France. Voudriez-vous nous expliquer un peu ce qui se fait en France pour aider les agriculteurs?

**Mme Lalancette :** En fait, il y a en France un mécanisme qu'on ne voudrait pas calquer, parce que la France ne fait pas face aux mêmes problématiques. Dans le fond, c'est un mécanisme qui fait en sorte que, lorsqu'une terre est à vendre et arrive sur le marché, l'organisme la prend en charge, négocie le prix avec le producteur, et l'offre en priorité à la relève.

Comme je le disais tantôt, une bonne partie du problème, c'est qu'on ne sait pas qu'elle est à vendre, cette terre. L'organisme arrive avec une offre qui fait trois fois le prix de la valeur de la terre. Mon voisin n'aurait jamais pu refuser. Cette transaction a sauvé tout le reste de son exploitation. Je ne peux pas lui en vouloir. Tu te fais offrir trois fois le prix et ensuite tu as 15 minutes pour te décider, sinon l'offre est retirée. Il n'a pas eu le temps de m'appeler pour me dire qu'il avait reçu une offre et pour me demander si je pouvais l'égaliser. Il faut que tu répondes tout de suite.

Dans le fond, c'est comme un mécanisme de régulation qui fait que, lorsqu'une terre est à vendre, on vérifie si un membre de la relève est intéressé. Si oui, on fait les démarches avec la relève, selon des prix préétablis. Je ne sais pas si cela fonctionne de la même façon partout, mais il s'agirait de s'inspirer de ce principe, afin de rendre la terre disponible en priorité pour des gens.

Encore là, il peut exister des mécanismes, parce que cela peut faire peur à des producteurs qui constatent qu'ils ne peuvent plus s'entendre avec leurs voisins pour l'achat. Il y a des mécanismes

transactions that are conducted by mutual consent between farmers do not go through the system. However, a farmer who might have no heir, for example, could go through that system.

**The Chair:** Pardon me, Ms. Lalancette, but you say you have a small farm.

**Ms. Lalancette:** I have a beautiful farm.

**The Chair:** It is people like you that own small farms across the country who deserve to cultivate the land, not the speculators. Our committee toured Canada, and your testimony is extremely important for us because the speculators bring nothing to the table except money, and you cannot eat money. It is people like you who live off their small farms and who build, bring vitality to the villages, and support the corner grocery store, the school, pharmacy, and the farm equipment dealer. You are the very core of the vitality of your region of Quebec and Canada.

We have met people from everywhere, young people, because the Senate Committee on Agriculture and Forestry wanted to meet those who are directly concerned, not the big financiers, the major unions. They are good people — bravo! — but they do not cultivate the land, and it is the people who cultivate it that we must listen to.

That is why our committee will be preparing a report, and people like you will appear in that report. The report will be forwarded to the government, which will be required to give us a reply as to what it intends to do. Both the future of your region and that of the entire country are at stake.

I congratulate you and encourage you to fight speculation. There are people around this table who will always be ready to defend you against speculation. It is important for people like you to flourish freely, grow and bequeath to their children and grandchildren well-tended land from which they can live.

Thank you very much for being with us because our discussions have been highly profitable. Mr. Pagé and Ms. Lalancette, I thank you for your testimony and wish you a safe return home.

(The committee adjourned.)

---

OTTAWA, Thursday, November 24, 2016

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8:01 a.m. to study the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector.

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

**The Chair:** Good morning.

qui font que, lorsque ce sont des transactions entre producteurs, de gré à gré, cela ne passe pas par le système. Mais un producteur qui n'aurait pas de relève, par exemple, pourrait passer par ce système.

**Le président :** Si vous me le permettez, madame Lalancette, vous dites que vous avez une petite ferme.

**Mme Lalancette :** C'est une belle ferme que j'ai.

**Le président :** Ce sont des gens comme vous, partout au pays, qui possèdent des petites fermes, et non pas les spéculateurs qui méritent de cultiver la terre. Notre comité a fait le tour du Canada, et votre témoignage, pour nous, est extrêmement important, parce que les spéculateurs n'amènent rien à l'assiette, à part des sous, et des sous, ça ne se mange pas. Ce sont des gens comme vous qui vont vivre de leur petite ferme, qui vont construire, qui vont donner une vitalité aux villages, qui vont faire vivre l'épicerie du coin, l'école, la pharmacie et le vendeur d'équipement agricole. Vous êtes le cœur même de la vitalité de votre région du Québec et du Canada.

On a rencontré des gens de tous les coins, des jeunes, parce que le Comité sénatorial de l'agriculture et des forêts voulait rencontrer ceux qui étaient directement concernés, et non pas les grands financiers, les grands syndicats. C'est du beau monde, bravo! Mais ils ne cultivent pas la terre, et ce sont les gens qui la cultivent que nous devons écouter.

C'est pour cette raison que notre comité va produire un rapport, et les gens comme vous vont se retrouver dans ce rapport. Le rapport sera transmis au gouvernement, qui devra nous donner une réponse sur ce qu'il compte faire. C'est non seulement l'avenir de votre région, mais de tout le pays qui est en jeu.

Je vous félicite et vous encourage à lutter contre la spéculation. Il y aura des gens autour de cette table toujours prêts à vous défendre contre la spéculation. C'est important que des gens comme vous puissent s'épanouir en toute liberté, s'agrandir et léguer à leurs enfants et petits-enfants des terres bien organisées desquelles ils pourront vivre.

Je vous remercie infiniment de votre visite, car nos discussions ont été très profitables. Monsieur Pagé, madame Lalancette, je vous remercie de vos témoignages et vous souhaite bon retour chez vous.

(La séance est levée.)

---

OTTAWA, le jeudi 24 novembre 2016

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 h 1, pour étudier l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole.

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

**Le président :** Bonjour.

Welcome to this meeting of the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry. I am Senator Ghislain Maltais from Quebec.

[*Translation*]

I will ask each of the senators to introduce themselves, starting with Senator Beyak on my left.

[*English*]

**Senator Beyak:** Good morning, Senator Lynn Beyak, Dryden, Ontario, welcome.

**Senator Merchant:** Welcome. I'm Pana Merchant, Saskatchewan.

[*Translation*]

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

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

[*English*]

**Senator Plett:** Good morning. Senator Don Plett. I'm also from Manitoba.

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

[*Translation*]

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

**Senator Dagenais:** Good morning. Senator Jean-Guy Dagenais from Quebec.

[*English*]

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

[*Translation*]

**The Chair:** Joining us this morning are representatives from the Bank of Canada: Eric Santor, Chief, Canadian Economic Analysis, and Toni Gravelle, Chief, Financial Markets. I'm not sure who would like to start. Let me remind you that we have one hour; the shorter your presentation is, the more questions the senators will be able to ask you.

Mr. Santor, the floor is yours.

[*English*]

Before beginning, I want to present a new senator this morning, Senator Terry Mercer, from Nova Scotia.

Bienvenue à cette réunion du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts. Je suis le sénateur Ghislain Maltais, du Québec.

[*Français*]

Je vais demander à chacun des sénateurs de se présenter, en commençant par la sénatrice Beyak, à ma gauche.

[*Traduction*]

**La sénatrice Beyak :** Bonjour. Je suis la sénatrice Lynn Beyak, de Dryden, Ontario. Soyez les bienvenus.

**La sénatrice Merchant :** Soyez les bienvenus. Je suis Pana Merchant, de la Saskatchewan.

[*Français*]

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

**La sénatrice Gagné :** Bonjour. Sénatrice Raymonde Gagné, du Manitoba.

[*Traduction*]

**Le sénateur Plett :** Bonjour. Je suis le sénateur Don Plett, aussi du Manitoba.

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

[*Français*]

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

**Le sénateur Dagenais :** Bonjour. Sénateur Jean-Guy Dagenais, du Québec.

[*Traduction*]

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

[*Français*]

**Le président :** Ce matin, nous recevons des représentants de la Banque du Canada. Il s'agit de M. Eric Santor, chef, Analyses de l'économie canadienne, et de M. Toni Gravelle, chef, Marchés financiers. Je ne sais lequel d'entre vous désire commencer. Je vous rappelle que nous disposons d'une heure; plus votre présentation sera courte, plus les sénateurs pourront vous poser des questions.

Monsieur Santor, à vous la parole.

[*Traduction*]

Avant de commencer, j'aimerais présenter un nouveau sénateur, le sénateur Terry Mercer, de la Nouvelle-Écosse.

**Eric Santor, Chief, Canadian Economic Analysis, Bank of Canada:** Good morning Mr. Chairman and committee members. It is a real pleasure to be here today. Thank you for the opportunity. My name is Eric Santor, and I'm the Chief of the Canadian Economic Analysis Department at the Bank of Canada.

My colleague Toni Gravelle is going to speak to you about the impact of interest rates on the financial system. For my part, I'll focus my remarks on the policy rate and our outlook for the real economy, and in particular exports and commodity prices.

In October, the bank announced that it decided to leave unchanged our key policy interest rate, which we, along with many other advanced economies, have maintained at a very low level since the financial crisis of 2008.

The goal of our rate setting is to achieve our inflation target of 2 per cent, that is, to keep inflation low, stable and predictable consistent with an economy operating at productive capacity, in other words, when supply and demand are in balance. Indeed inflation has been low, stable and predictable since the 1990s when we first adopted the inflation target. While we don't provide for guidance in our policy decisions, let me say a few words in general about how the bank's policy rate gets transmitted through the economy and how long that takes.

Changes in our policy rate affect commercial interest rates, asset prices and the exchange rate of the Canadian dollar. They have an impact on people's expectations of future rates, economic growth and inflation, which in turn affect asset prices and the exchange rate. Changes in the policy rate work through all these channels to influence the overall level of demand, both domestic and foreign, for Canadian goods and services.

It's important to note, however, that while the bank controls the policy rate, long-term interest rates are affected by a large number of factors, many of which are global in nature. For example, Canada's financial markets are closely linked with markets in the U.S., and, historically, higher longer-term interest rates there mean generally higher longer-term rates here and vice versa.

Any change we make to the policy rate can take up to two years to have a full effect felt throughout the economy. What this means is that our decision today reflects our anticipation of what we think inflation will be two years from now.

**Eric Santor, chef, Analyses de l'économie canadienne, Banque du Canada :** Bonjour, monsieur le président et bonjour à vous, membres du comité. Je suis très heureux d'être ici. Merci de me recevoir. Je m'appelle Eric Santor, et je suis chef du département des Analyses de l'économie canadienne de la Banque du Canada.

Mon collègue, Toni Gravelle, va vous parler des répercussions des taux d'intérêt sur le système financier. Mes observations à moi porteront sur le taux directeur et sur nos perspectives en matière d'économie réelle, notamment en ce qui concerne les exportations et le prix des produits de base.

En octobre, la Banque du Canada a annoncé qu'elle ne changerait pas notre taux directeur principal, à l'instar d'autres économies avancées qui, depuis la crise financière de 2008, ont maintenu le leur très bas.

L'objectif de notre démarche est de contenir l'inflation à 2 p. 100. Nous voulons que l'inflation soit faible, stable et prévisible. Nous souhaitons voir l'économie fonctionner selon sa capacité de production; nous voulons qu'il y ait un équilibre entre l'offre et la demande. L'inflation a effectivement été faible, stable et prévisible depuis les années 1990, moment où nous nous sommes donné notre première cible en la matière. Bien que nos décisions stratégiques ne s'accompagnent pas de lignes directrices, permettez-moi de formuler quelques observations d'intérêt général sur la façon dont le taux directeur de la banque fait son chemin dans l'économie et sur le temps qu'il lui faut pour produire des effets.

Les modifications du taux directeur ont une incidence sur le prix des éléments d'actif et sur le taux de change du dollar canadien. Elles ont une incidence sur les attentes des gens à l'égard des taux futurs, de la croissance économique et de l'inflation, ce qui a ensuite des répercussions sur le prix des éléments d'actif et sur le taux de change. Par l'intermédiaire de tous ces aspects de l'économie, les modifications apportées au taux directeur agissent sur la demande globale de produits et services canadiens, tant au pays qu'à l'étranger.

Il est toutefois important de noter que, bien que la banque contrôle le taux directeur, les taux d'intérêt à long terme sont influencés par un grand nombre de facteurs, et qu'un grand nombre de ces facteurs se jouent à l'échelle mondiale. Par exemple, les marchés financiers canadiens sont étroitement liés aux marchés des États-Unis et, en général, lorsque les taux d'intérêt à long terme sont plus élevés là-bas, il en est de même ici — et l'inverse est aussi vrai.

Les modifications apportées au taux directeur peuvent prendre jusqu'à deux ans avant de produire leur plein effet sur l'économie. Cela signifie que les décisions que nous prenons aujourd'hui rendent compte de ce que nous envisageons comme taux d'inflation dans deux ans.

In our view, inflation at 2 per cent creates an environment favourable to stable, healthy growth and output, employment and incomes over time. It is intended to give farmers, like all Canadians, greater confidence about the future, allowing them to plan and to make sound economic decisions.

The bank is currently maintaining a highly stimulative policy for a number of reasons. The Canadian economy continues to work its way back from the post-crisis global recession and the associated collapse in exports that we experienced at that time. At the same time, as we know, the economy is adjusting to lower prices for oil and other commodities as well as a much lower exchange rate. Recovering our exports has been slow, although we expect them to pick up and grow at a moderate rate over our projection horizon as foreign demand improves.

For our non-commodity exports, the somewhat lackluster performance can be explained by a number of factors, including the weakness in U.S. activity in the first half of this year and an unfavourable composition of U.S. demand more broadly, as well as longer-term structural issues such as lost export capacity and competitiveness challenges.

A few words on commodities, and we'll start with oil. Lower oil prices have led to a rebalancing of the oil market. Solid demand growth is expected to continue, while supply growth will be constrained by the deep cuts to capital investments over the past two years and the lag between oil investment and production.

For other commodities, the bank's non-energy commodity price index is modestly lower than it was in July, driven mainly by weaker agricultural prices. In fact, prices for canola, corn, wheat and barley have eased relative to their average over the last five years. Likewise, hog and cattle prices have also retreated from their high seen in the last few years.

That said, prices are expected to be supported going forward by the fact that agricultural yield should normalize from the very high levels seen over the past years at the global level.

More broadly though, globally growth is expected to pick up to 3.2 per cent in 2017 and 3.5 per cent in 2018. This increase will be driven by emerging markets as recessions in some of those

Selon nous, un taux d'inflation de 2 p. 100 crée un environnement qui favorise une croissance stable et saine, ce qui, à terme, stimule la production, l'emploi et les revenus. En maintenant le taux à ce niveau, nous cherchons à faire en sorte que les agriculteurs — et tous les Canadiens — aient davantage confiance en l'avenir et qu'ils puissent ainsi faire des plans et prendre des décisions financières sensées.

La politique hautement accommodante qu'applique la banque à l'heure actuelle est motivée par un certain nombre de raisons. L'économie canadienne est toujours en train de récupérer de la récession qui a suivi la crise mondiale et de l'effondrement subséquent de nos exportations. Parallèlement à cela, comme vous le savez, l'économie tente de s'ajuster à la baisse des cours du pétrole et des prix d'autres produits de base ainsi qu'à un taux de change beaucoup moins avantageux qu'avant. Le recouvrement de nos exportations se fait lentement, mais selon nos projections, nos exportations devraient reprendre de la vigueur et continuer à croître à un taux modéré au fur et à mesure que la demande étrangère augmentera.

En ce qui concerne les exportations hors produits de base, notre rendement peu reluisant peut s'expliquer par un certain nombre de facteurs, dont la faiblesse de l'activité aux États-Unis durant la première moitié de l'année et une composition peu favorable de la demande américaine en général, ainsi que par des problèmes structurels à plus long terme, comme la perte d'une certaine capacité d'exportation et des ratés sur le plan de la compétitivité.

Quelques mots maintenant sur les produits de base, en commençant par le pétrole. La baisse des prix du pétrole a donné lieu à un rééquilibrage du marché du pétrole. On s'attend à ce que la demande continue de croître de façon assurée puisque la croissance de l'offre sera contenue par la réduction importante des investissements en capitaux constatée au cours des deux dernières années, une dynamique qui s'est traduite par un décalage en matière de production.

Pour les autres produits de base, l'indice des prix des produits non énergétiques de la banque est légèrement inférieur à ce qu'il était en juillet, ce qui s'explique en grande partie par la faiblesse des prix dans le secteur agricole. Les prix du canola, du maïs, du blé et de l'orge se sont en effet contractés par rapport à leur moyenne des cinq dernières années. Les prix du porc et du bœuf ont eux aussi connu un recul par rapport aux sommets atteints au cours des dernières années.

Cela dit, on prévoit que les prix seront soutenus à partir de maintenant par le fait que les rendements agricoles constatés ces dernières années à l'échelle mondiale devraient revenir à la normale.

Cependant, de façon plus large, on s'attend à ce que la croissance mondiale atteigne 3,2 p. 100, en 2017, et 3,5 p. 100, en 2018. Cette croissance sera soutenue par les marchés émergents au

countries run their course and progress is made on reforms to support growth in other EMEs. With the rise in global growth there will come an increase in demand for goods linked to household consumption, in particular agriculture products. If you consider the hundreds of millions of people climbing up the income scale in countries such as India and China, their changing diet implies more than just a stronger demand for traditional protein sources. It also implies demand for inputs such as fertilizer, animal feed, fish feed, oilseeds and specialty crops such as lentils and chickpeas.

Finally, I have a quick word on mining. Modest decline in metal prices is expected over the projection horizon reflecting slower growth in both investment and production and commodity intensive industries in China combined with strong supply growth from previously built mines in other countries.

I will pass it over to my colleague, Toni Gravelle.

[Translation]

**Toni Gravelle, Chief, Financial Markets, Bank of Canada:** Good morning, honourable senators. My remarks will focus on investors, including pension funds, and what the current low interest rate environment means for them.

Asset and pension fund managers are facing increased incentives to take on more risk. Defined benefit pension plans are particularly challenged. They are coping with funding and benefit levels that were based on shorter lifespans, a smaller number of retirees relative to the working-age population, higher discount rates and higher expected asset returns. Defined contribution plans are also facing pressures — the amount that individuals need to contribute to fund a given level of nominal retirement income has increased substantially, given the low interest rate environment.

Over time, both types of managers may seek to increase contributions or lower benefits. But for now, many pension funds are increasing the share of alternative, higher-yielding assets in their portfolios in an effort to generate higher returns. Some pension funds are also taking on more leverage.

fur et à mesure que la récession dans certains de ces pays suivra son cours et que des progrès seront réalisés par les réformes mises en œuvre dans d'autres économies émergentes pour stimuler la croissance. La croissance mondiale se traduira par une augmentation de la demande pour les produits que consomment les ménages, notamment les produits agricoles. On n'a qu'à penser aux centaines de millions de personnes qui sont en train de gravir l'échelle sociale dans des pays comme l'Inde et la Chine. La transformation de leur régime alimentaire aura d'autres conséquences qu'une simple augmentation de la demande de sources de protéines traditionnelles. Il y aura aussi une demande pour des intrants agricoles, comme l'engrais, les aliments pour animaux, les aliments pour poissons, les oléagineux et les cultures spéciales comme la lentille et le pois chiche.

Pour terminer, permettez-moi cette courte observation sur l'industrie minière. Selon nos projections, le prix des métaux devrait connaître un modeste recul en raison du ralentissement de la croissance tant dans les investissements que dans la production des industries chinoises fortement axées sur les produits de base, une tendance qui coïncidera avec une forte augmentation de l'offre émanant des installations minières construites antérieurement dans d'autres pays.

Je vais maintenant laisser la parole à mon collègue, Toni Gravelle.

[Français]

**Toni Gravelle, chef, Marchés financiers, Banque du Canada :** Bonjour, honorables sénateurs. Mon intervention portera sur les investisseurs, notamment les caisses de retraite, et sur les implications pour eux dans le contexte actuel des taux d'intérêt qui sont bas.

Dans ce contexte, les gestionnaires d'actifs et de caisses de retraite sont incités à prendre davantage de risques. Les régimes de pension à prestations déterminées se trouvent dans une situation particulièrement difficile. Ils doivent composer avec des niveaux de cotisation et de prestations qui ont été établis en fonction d'une espérance de vie plus courte, d'un nombre plus petit de retraités par rapport à la population en âge de travailler, ainsi que de taux d'actualisation et de rendement attendu des actifs plus élevés. Par ailleurs, les régimes à cotisations déterminées sont, eux aussi, soumis à des pressions : le montant des cotisations que les participants doivent verser pour financer un niveau donné de revenu de retraite en termes nominaux a fortement augmenté en raison du contexte de taux d'intérêt bas.

À terme, les gestionnaires de ces deux types de régime pourraient décider de majorer les cotisations ou de réduire les prestations. Pour l'instant, toutefois, de nombreuses caisses de retraite augmentent la part qu'occupent dans leurs portefeuilles les actifs non traditionnels plus lucratifs, afin d'obtenir de meilleurs rendements. Certaines caisses intensifient également le recours au levier financier.

Large global defined-benefit plans have the scale and expertise to diversify into less-liquid assets and into regions with higher expected returns, including in emerging markets that have a relatively higher potential to grow.

Having market participants invest in a wider universe of riskier assets may be desirable if it increases access to funding for productive projects. But it underlines the importance of investors being able to properly price and manage the resulting risk.

Now, let me say a few words about what large Canadian pension funds have been doing in this low interest rate environment. As I noted above, the persistence of low interest rates and the concomitant search for yield has led them to increasingly shift toward less-liquid alternative assets, such as real estate. That includes residential, commercial, and potentially other types of assets, such as agricultural. At the bank, we necessarily need to look at this at the macro level, so I don't have any special insights or data specifically with respect to farmland.

Given the long-term nature of their liabilities and their size, the big eight pension funds in Canada are structurally well positioned to capture the liquidity premiums offered by such assets. On the one hand, real estate and infrastructure investments provide fairly predictable cash flows, offer inflation protection and, to some extent, can be seen as partial substitutes for bonds, although with a significantly different liquidity profile.

Private equity on the other hand, though less liquid, is generally perceived as a complement to public equities, offering potentially superior returns to large investors. So these pension funds are often seen investing in roads or airports, for example, as a form of infrastructure investing, as well as in commercial real estate and other more unique forms of real estate, such as timberlands.

Between 2007 and 2015, the big eight's collective allocation to less-liquid alternative assets—real estate, private equity and infrastructure—grew from 21 per cent to 29 per cent. This shift occurred through a gradual reduction in their allocations to public equities and fixed-income assets, suggesting that they largely made the change by channelling new contribution inflows into alternative assets, rather than by selling assets outright.

I'd be happy to take your questions.

Les principaux régimes à prestations déterminées à l'échelle mondiale possèdent l'envergure et l'expertise nécessaires pour diversifier leurs placements en se tournant vers des actifs moins liquides comme l'immobilier, l'infrastructure et les placements privés, et des régions où les rendements attendus sont supérieurs, y compris les marchés émergents qui affichent un potentiel de croissance relativement plus important.

Il peut être souhaitable que les participants au marché investissent dans un éventail élargi d'actifs plus risqués si cela permet d'accroître l'accès au financement pour des projets productifs. Toutefois, il est important alors pour les investisseurs d'être en mesure d'évaluer et de gérer correctement les risques qui en découlent.

J'aimerais maintenant dire quelques mots sur ce que font les principales caisses de retraite canadiennes dans le contexte actuel de taux d'intérêt bas. La persistance des taux d'intérêt bas et la quête de rendements qui l'accompagne ont amené les investisseurs à se tourner vers les actifs non traditionnels moins liquides, comme l'immobilier. Cette catégorie comprend l'immobilier résidentiel et commercial, et probablement d'autres types de biens, comme l'immobilier agricole. Comme la banque doit adopter un point de vue macroéconomique sur ces questions, je ne dispose d'aucune information ni donnée portant spécifiquement sur les terres agricoles.

Vu la nature à long terme de leur passif et leur taille, les huit grandes caisses de retraite au Canada sont en bonne position, sur le plan structurel, pour bénéficier des primes de liquidité offertes par ces actifs non traditionnels. D'une part, les placements dans l'immobilier et les infrastructures génèrent des flux de trésorerie assez prévisibles, offrent une protection contre l'inflation et, dans une certaine mesure, peuvent être considérés comme un substitut partiel des obligations, quoiqu'avec un profil de liquidité sensiblement différent.

D'autre part, les placements privés, qui sont généralement perçus comme un complément aux actions cotées, offrent aux grands investisseurs des rendements potentiellement supérieurs. Ainsi, on voit souvent ces caisses de retraite investir dans les routes ou les aéroports, ce qui constitue une forme d'investissement en infrastructure, de même que dans les immeubles à vocation commerciale ou d'autres types plus particuliers de biens immobiliers, tels que les terres d'exploitation forestière.

De 2007 à 2015, la part que les huit grandes caisses de retraite ont attribuée aux actifs non traditionnels moins liquides — immobilier, placements privés et infrastructures — dans leur portefeuille s'est accrue, passant de 21 à 29 p. 100. Ce changement d'orientation s'est opéré par une réduction graduelle des parts consacrées aux actions cotées et aux titres à revenu fixe, ce qui porte à croire que les caisses ont effectué cette transition principalement en canalisant les nouvelles cotisations vers les actifs non traditionnels plutôt qu'en vendant des actifs.

C'est avec plaisir que je répondrai maintenant à vos questions.

**The Chair:** Thank you, Mr. Gravelle. For the first round, I will let Senator Mercer start, followed by Senator Plett.

[English]

**Senator Mercer:** I didn't quite get the message about how some pension funds are interested in agriculture or in agricultural land. We've heard a couple of stories from people over the last little while about some people investing in land in agricultural areas and holding it for some time, which means that it's not available particularly to younger farmers who might want to expand their operations.

I don't see where the return is for investors that they can't get someplace else other than farmland. I don't see what the attraction is.

**Mr. Gravelle:** I can speak more generally about the attraction to real estate properties, and farmland would fall into that category. The attraction for pension funds of owning real estate, be it commercial, residential or other particular types of real estate, is that it has a return profile that is very long-term. It has a return profile that is very similar to bonds, if you will. It's a steady stream of income; typically, you get a stream of income based on rental rates and whatnot.

The other thing is that all these pension funds, especially the large pension funds, are patient investors. On their liability side, they don't have draws like mutual funds. One day, a bunch of people might want to move out of equity funds and into fixed-income funds, so they have to have ready a set of liquid assets.

Pension funds don't need to have pressure to have ready that set of liquid assets. They invest in very illiquid assets, infrastructure and real estate. The reason they invest in illiquid assets is because they have this advantage: They are patient. Also, illiquid assets offer a higher return on average rather than liquid assets, so they're capturing that higher return on illiquid assets.

Those are the two reasons why they invest in real estate.

I don't have the particulars, though. Also, they would do that in a very diversified way across very diversified sets of real estate, and across geography as well.

I'm not quite answering your question, but real estate includes agriculture and rural real estate, be it land or other properties related to agriculture; that would be the main reason behind that. It's one of their portfolio allocations.

**Le président :** Je vous remercie, monsieur Gravelle. Pour la première ronde, je donne la parole au sénateur Mercer, qui sera suivi du sénateur Plett.

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Je n'ai pas très bien compris ce que vous avez dit sur la façon dont les fonds de pension s'intéressent à l'agriculture ou aux terres agricoles. Ces derniers temps, nous avons entendu quelques témoignages selon lesquels certaines personnes achètent des terres dans des régions agricoles et les gardent pendant un certain temps, les rendant de ce fait inaccessibles aux jeunes agriculteurs qui voudraient agrandir leur ferme.

Je n'arrive pas à comprendre l'intérêt que peuvent avoir les investisseurs à investir dans les terres agricoles plutôt que dans d'autres domaines. Je ne comprends pas l'attrait que cela peut avoir.

**M. Gravelle :** Je peux vous parler de l'intérêt plus général d'investir dans des biens immobiliers, en gardant à l'esprit que les terres agricoles tombent dans cette catégorie. Pour les fonds de pension, l'attrait d'acquérir des terrains — qu'ils soient commerciaux, résidentiels ou d'un autre type —, c'est le rendement à très long terme, ce qui ressemble beaucoup aux obligations. C'est une source de revenus constante. Habituellement, vous obtenez des recettes en continu en fonction des taux de locations et d'autres choses de ce type.

De plus, il faut savoir que tous ces fonds de pension — et surtout les gros —, sont des investisseurs patients. Contrairement aux fonds communs de placement, leurs responsabilités ne les contraignent pas à faire des retraits. Dans les fonds communs de placement, certaines personnes voudront peut-être un jour quitter les fonds d'actions et opter pour des revenus fixes, alors ils doivent se préparer en conséquence et disposer d'une série d'actifs liquides.

Les fonds de pension n'ont pas cette pression de prévoir des actifs liquides. Ils investissent dans des actifs qui ne sont pas liquides du tout, comme dans les infrastructures et dans l'immobilier. Ils peuvent le faire parce qu'ils ont cet avantage : ils sont patients. De plus, les actifs non liquides offrent un rendement moyen plus élevé que les actifs liquides, ce qui profite également aux fonds de pension.

Voilà les deux raisons qui expliquent pourquoi ils investissent dans l'immobilier.

Je n'ai cependant pas de détails précis à vous donner à ce sujet. En revanche, je sais que leurs investissements à cet égard sont très diversifiés, et qu'ils visent une vaste gamme de produits immobiliers et de régions géographiques.

Je ne réponds pas tout à fait à votre question, mais l'immobilier concerne aussi l'agriculture et les campagnes, que ce soit des terres ou d'autres biens agricoles. C'est la raison principale qui expliquerait cette tendance. Cela fait partie des allocations de leur portefeuille.

**Senator Mercer:** I'm used to getting incomplete answers.

Mr. Santor, you mention that lower oil prices have led to rebalancing of supply. The extraction of oil and the sale of petroleum products is an important part of our economy.

Does the bank have an opinion on the sale of Canadian products to our American friends at West Texas crude prices as opposed to world prices? One of the issues is that we are the third-largest supply of petroleum products in the world. We have one customer, and the customer is dictating that he or she will only pay West Texas crude prices rather than world prices.

What would it do to the economy if we were able to start charging world prices for the sale of our petroleum products, not necessarily just to our American customers but to new customers?

**Mr. Santor:** From the Bank of Canada's point of view, when we look at the impact of oil prices inside our projection with the Canadian economy, we have a working assumption that is to assume that the price of oil over the projection horizon is going to be roughly what it has been averaging over the last few weeks before the policy rate decision. We found this to be a useful assumption to make simply because it's very difficult to forecast oil prices. Actually, a large body of empirical evidence suggests that the best forecast of the future price of oil is the current price of oil.

For the purposes of the projection for the Canadian economy, we make the assumption that it's going to be flat over the projection horizon.

That said, we do take into account where we think the balance of risks are going to lie in terms of whether prices could be higher than the assumed price or lower than the assumed price. In our most recent report, we have argued that due to continuing growth and demand but also the eventual impact of production cuts caused by the decline in capital expenditures across a large number of oil producers, the risk to the prices over the medium term are tilted to the upside.

The extent to which market access would tilt the price to the upside or downside remains to be seen in terms of how that market access is gained and under what conditions. We have to wait to see how the particular ability to export oil to different markets would affect our ability to price. Once we see that impact, we'd take that on board in our assumption on prices given what we see in the market.

**Senator Mercer:** But will the bank do some analysis? The government is about to make some decisions on pipelines, and there are two aspects of that I'd like to know about.

I want to know whether the bank has started doing studies on whether the government is positive in its decision to approve some or all of the pipelines and on the effect of the construction of

**Le sénateur Mercer :** J'ai l'habitude des réponses incomplètes.

Monsieur Santor, vous avez dit que la baisse des cours du pétrole a entraîné un rééquilibrage de l'offre. L'extraction du pétrole brut et la vente de produits du pétrole constituent une partie importante de notre économie.

La banque a-t-elle une opinion sur le fait que les produits pétroliers canadiens sont vendus à nos amis américains au prix du brut de l'ouest du Texas plutôt qu'au prix mondial? L'un des problèmes est le fait que nous sommes le troisième fournisseur de produits pétroliers en importance au monde. Comme nous n'avons qu'un client, c'est lui qui dicte ses conditions et qui décide qu'il paiera le prix du brut de l'ouest du Texas plutôt que le prix mondial.

Comment cela se traduirait-il pour l'économie si nous étions en mesure d'exiger les prix mondiaux pour nos produits pétroliers, pas seulement à nos clients américains, mais aussi à de nouveaux clients?

**M. Santor :** Lorsque la Banque du Canada examine l'incidence des cours du pétrole dans ses projections au sujet de l'économie canadienne, elle présume que le prix qui doit être retenu est à peu près le prix moyen constaté au cours des quelques semaines précédant la décision relative au taux directeur. Nous croyons qu'il est plus sensé de partir de cette hypothèse, puisqu'il est vraiment difficile de prévoir les cours du pétrole. En fait, une énorme quantité de preuves empiriques semblent indiquer que la meilleure prévision que l'on puisse faire du prix du pétrole est de prendre le prix courant.

Pour les besoins de notre projection au sujet de l'économie canadienne, nous présumons que le prix restera le même durant toute la période visée.

Cela dit, nous tenons compte d'un certain équilibre des risques susceptibles de déterminer si les prix pourraient être plus élevés ou moins élevés que ce dont nous avons présumé. Dans notre rapport le plus récent, nous avons indiqué que la croissance et la demande continues ainsi que les répercussions éventuelles des compressions de production découlant du recul des dépenses en capital chez un très grand nombre de producteurs se traduiront par une augmentation des risques s'exerçant sur les prix à moyen terme.

La mesure dans laquelle l'accès au marché pourrait entraîner une hausse ou une baisse du prix reste à voir, car elle dépend de la façon dont cet accès sera obtenu et sous quelles conditions. Il faudrait voir quelle incidence cette habileté à exporter notre pétrole à différents marchés aura sur notre habileté à fixer nos prix. Une fois que nous aurons cette donnée, nous serons en mesure d'en tenir compte dans nos prévisions.

**Le sénateur Mercer :** La banque a-t-elle l'intention d'examiner la question? Le gouvernement s'apprête à prendre certaines décisions sur les oléoducs, et il y a deux aspects que j'aimerais clarifier à cet égard.

Je veux savoir si la banque a commencé à étudier si le gouvernement a raison d'approuver certains oléoducs ou tous les oléoducs, et quels seront les effets des infrastructures qui seront

infrastructure that will take place. In the long term, what will be the effect on the price of oil that we'll be selling to the world? It doesn't take an economic genius to figure that if the oil companies can sell their product at world prices as opposed to West Texas crude prices, world prices is where they want to go, and that would be through pipelines, through Energy East or through West Coast pipelines.

**Mr. Santor:** This is something we'll look at closely. If the projects get approved and construction is under way, we would embed the impact of that capital spending on the economic outlook and we would do our analysis to best understand how we think that's going to affect prices, as you suggest.

**Mr. Gravelle:** I want to add a bit of a connection to world oil prices and West Texas crude prices. They are tethered. The West Texas crude price has a direct link to the global oil price. Brent is usually the other benchmark. There is a very strong connection between West Texas crude and world oil prices.

**Senator Mercer:** They may be connected, but they're different.

**Mr. Gravelle:** They're different because of various quality and delivery differences, and there are always the transitional supply and demand differences.

**Senator Mercer:** That's in the eyes of the Americans, and not necessarily in the eyes of other consumers.

**Senator Plett:** Thank you, gentlemen, for being here. I've got a question for you, Mr. Santor. I want to invest some money. What is the interest rate going to do in the next year?

**Mr. Santor:** As I mentioned in my comments, we don't give forward guidance on the policy rate.

**Senator Plett:** Thank you. I want to pursue your non-answer to Senator Mercer, and maybe you can give me one of those non-answers as well. You may or may not have this information. I've asked this of people that are more directly involved in agriculture, obviously, than you are.

What are the debt loads today? How much has the average debt load increased on farms over the last few years? Do you have any numbers on that?

**Mr. Santor:** That's not something that we follow at that level of disaggregation. We spend a considerable amount of time looking at the broader picture of the level of household debt and disposable income. This is something we have focused a lot of attention on, both in terms of the *Monetary Policy Report* but also our analysis inside the *Financial System Review*. It's something we're very mindful of because high household debt relative to disposable income is one of the key vulnerabilities in the Canadian economy.

construites. À long terme, quel effet cela aura-t-il sur le prix que nous pourrions obtenir pour le pétrole que nous allons vendre à l'étranger? Nul besoin d'être un génie de l'économie pour comprendre que les compagnies pétrolières préfèrent vendre leurs produits au meilleur prix possible — —, et que cela ne peut se faire qu'au moyen des oléoducs, que ce soit celui d'Énergie Est ou celui de la côte Ouest.

**M. Santor :** Nous allons surveiller cela de près. Si ces projets sont approuvés et que la construction commence, nous allons tenir compte des répercussions de ces dépenses en immobilisations sur les perspectives économiques et nous ferons notre analyse afin de mieux comprendre quelle incidence cela pourrait avoir sur les prix, comme vous le proposez.

**M. Gravelle :** J'aimerais ajouter quelque chose concernant le lien qui existe entre les prix mondiaux et ceux du brut de l'ouest du Texas. Le prix du brut de l'ouest du Texas est en lien direct avec le prix du brut mondial. Le Brent est l'autre valeur de référence qui est utilisée. Il y a un lien très fort entre le prix du brut de l'ouest du Texas et le prix du brut mondial.

**Le sénateur Mercer :** Ils sont peut-être liés, mais ils sont différents.

**M. Gravelle :** Ils sont différents à cause de diverses distinctions en matière de qualité et de livraison. De plus, il faut toujours tenir compte des différences en matière d'approvisionnement transitoire et de demande.

**Le sénateur Mercer :** C'est vrai dans les yeux des Américains, mais pas nécessairement dans ceux des autres consommateurs.

**Le sénateur Plett :** Merci, messieurs, d'être parmi nous. Monsieur Santor, ma question s'adresse à vous. Je souhaite investir. Comment le taux d'intérêt va-t-il se comporter au cours de la prochaine année?

**M. Santor :** Comme je l'ai dit dans mon exposé, nous ne donnons pas d'indications prospectives au sujet du taux directeur.

**Le sénateur Plett :** Merci. Je veux revenir à cette non-réponse que vous avez donnée au sénateur Mercer; vous pourriez m'en donner une à moi aussi. Vous avez peut-être cette information, peut-être pas. J'ai posé cette question à des gens qui, de toute évidence, ont une connaissance plus directe de l'agriculture que vous.

Où en est rendu l'endettement? Quelle a été l'augmentation de l'endettement moyen des exploitations agricoles au cours des dernières années? Avez-vous des chiffres à ce sujet?

**M. Santor :** Ce n'est pas quelque chose que nous suivons à ce niveau de désagrégation. Nous passons beaucoup de temps à examiner le portrait d'ensemble de l'endettement des ménages et du revenu disponible. C'est une chose sur laquelle nous avons beaucoup mis l'accent, que ce soit pour le *Rapport sur la politique monétaire* ou pour notre analyse dans la *Revue du système financier*. C'est une chose à laquelle nous faisons très attention parce que l'endettement élevé par rapport au revenu disponible est l'une des principales faiblesses de l'économie canadienne.

**Senator Plett:** Why don't you give me that, then? What has happened there? Let's assume that farmers are the average household, although I don't believe that they are. What has it done in the average household?

**Mr. Santor:** Over the last many years, the level of household debt to disposable income has increased quite significantly. It's currently ranging roughly around 167.5 per cent, which is substantially higher than it was five years ago. This reflects, to a large extent, increases in levels of mortgage debt by Canadian households. Certainly this is one of the number one vulnerabilities that have been identified in our *Financial System Review*, to the extent that there could be farm households that share that elevated level of household debt to disposable income. That is something we're watching very closely in terms of its implications for financial stability but also its potential impact on the outlook for Canadian real activity.

**Senator Plett:** Let's assume that farming is the same and there would be a 2 per cent or 3 per cent increase in your rates. How many mortgages would the banks own?

**Mr. Santor:** That's a good question.

**Mr. Gravelle:** We do analysis in the *Financial System Review* about two types of shocks: one is an interest rate shock, as you indicated, and the other is an employment shock, where they lose their job or something like that. The direr one is always the employment shock because it has a bigger impact on their ability to sustain mortgages.

The interest rate shock, I'd have to go back for the details. It was always a much more minor one. For example, for a 1 per cent increase in unemployment, it would have to be something comparable to a 5 per cent increase in interest rate. Something like that. It's always a much bigger impact.

The bigger concern would be a recession, for example, or a shock to households in certain sectors and geographies that are highly indebted. We worry more about a slowdown in the economy than interest rate increases.

**Senator Plett:** There is pressure to keep interest rates low because of the increase in debt loads, which would have a devastating effect?

**Mr. Gravelle:** In the first order we worry about interest rates related to the macroeconomic outlook and its impact on employment more than worrying about debt loads, although that does figure into the thought process. The first thing is the macroeconomic outlook. That drives most of the decision-making process.

**Senator Plett:** I'm wondering whether you could get us some information. Maybe we'll have other witnesses that will be able to answer this. I'm not sure.

**Le sénateur Plett :** Dans ce cas, parlez-moi de cet aspect des choses. Que s'est-il passé? Présumons que les agriculteurs représentent le ménage moyen, même si je ne crois pas que ce soit le cas. Quelle incidence cela a-t-il eue sur le ménage moyen?

**M. Santor :** Ces dernières années, le niveau d'endettement des ménages par rapport au revenu disponible s'est considérablement accru. Il est actuellement de 167,5 p. 100 environ, ce qui est bien plus élevé qu'il y a cinq ans. Voilà qui témoigne en grande partie des niveaux d'endettement des ménages canadiens. Il s'agit assurément d'une des principales vulnérabilités que nous avons mises en lumière dans notre *Revue du système financier*, puisque le niveau d'endettement de certains propriétaires agricoles par rapport au revenu disponible pourrait lui aussi être très élevé. C'est un indicateur que nous surveillons étroitement, compte tenu de ses implications pour la stabilité financière, mais aussi de ses répercussions potentielles sur les perspectives des activités canadiennes.

**Le sénateur Plett :** Présumons que la situation des fermes est la même et que vos taux augmentent de 2 à 3 p. 100. Combien d'hypothèques la banque compte-t-elle dans son portefeuille?

**M. Santor :** C'est une bonne question.

**M. Gravelle :** L'analyse effectuée dans la *Revue du système financier* porte sur deux types de chocs : celui des taux d'intérêt, comme vous l'avez indiqué, et celui de l'emploi, qui se produit en cas de perte d'emploi ou de situation semblable. Le choc de l'emploi est toujours le plus dur, car il a une incidence sur la capacité des ménages de rembourser leur hypothèque.

Pour ce qui est du choc des taux d'intérêt, je devrai vous communiquer les détails ultérieurement. Il a toujours été beaucoup moins important. Par exemple, une augmentation de 1 p. 100 du taux de chômage serait comparable à une hausse d'environ 5 p. 10 des taux d'intérêt. Le choc de l'emploi a toujours une incidence beaucoup plus grande.

Ce qui serait le plus préoccupant, ce serait une récession, par exemple, ou un choc que subiraient les ménages dans des secteurs et des régions géographiques très endettés. Nous nous inquiétons davantage d'un ralentissement de l'économie que de l'augmentation des taux d'intérêt.

**Le sénateur Plett :** Cherche-t-on à maintenir les taux d'intérêt peu élevés en raison de l'accroissement de l'endettement, puisque leur augmentation aurait un effet dévastateur?

**M. Gravelle :** Nous nous préoccupons moins de l'endettement que des effets des taux d'intérêt sur les perspectives macroéconomiques et sur l'emploi, bien que nous en tenions compte lors de notre processus de réflexion. Nous nous préoccupons avant tout des perspectives macroéconomiques, sur laquelle s'appuie une grande partie du processus de décision.

**Le sénateur Plett :** Je me demande si vous pourriez nous obtenir de l'information. Nous entendrons peut-être d'autres témoins qui pourraient répondre à cette question, mais je n'en suis pas sûr.

I'm very interested in something you said to Senator Mercer, that you could speak overall to the fact that pension funds were investing in real estate.

This committee, I think, would be very interested in knowing how much of that is, in fact, in agriculture. We've had farm groups here telling us that it's more and more difficult for young farmers to get involved. Land prices are going up, and I've always asked the question whether that is because cities are expanding or because dairy farmers need land for spreading as opposed to for farming.

I would be very interested in how much agricultural land is being purchased for investment for down the road. If there is any way you can get me some numbers through our the clerk, that would be good. If not, we'll have to ask somebody else.

**Mr. Gravelle:** At the bank we definitely don't track that, per se. We do monitor or have discussions with pension funds. We had a *Financial System Review* article last June on the big eight pension funds that I mentioned in my opening remarks. Again, we don't dig down to that granular level. The pension funds would have that information, for sure; the larger ones could give you advice. There are certain advisory bodies or consultants that provide advice to pension funds, and they may have those more detailed numbers as well, but we just don't track that.

**Senator Plett:** Considering I helped approve the witness list, I should know whether we are going to have one of those pension funds here, but I don't; we'll have to check into that.

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

With the new administration and a new U.S. president coming in, this is the first time Americans have elected a president with a business background. What is the bank's forecast on the interest rate? I'm sure you have plans for facilitating what is coming in the next year. He will be taking office soon, in two months.

At the U.S. Federal Reserve Bank, Ms. Yellen said lately that the interest rate could rise in December at this week's pivotal interest rate-setting meeting. Are there any plans or forecasts to plan for next year?

**Mr. Santor:** On the first question, it's far too early to tell what the implications for fiscal policy and the impact on the American economy are from the recent election result. There is a wide range of proposals out there, and until there is something concrete in

Lorsque vous répondiez à la sénatrice Mercer, j'ai trouvé très intéressant que vous disiez pouvoir parler de façon générale des caisses de retraite qui investissent dans l'immobilier.

Je pense que le comité aimerait beaucoup savoir dans quelle mesure ces caisses investissent dans le secteur agricole. Des groupes d'agriculteurs nous ont indiqué qu'il est de plus en plus difficile pour les jeunes fermiers de se lancer dans le domaine. Les prix des terres augmentent, et je me demande toujours si c'est en raison de l'étalement urbain ou parce que les exploitations laitières ont besoin de terres pour prendre de l'expansion au détriment de l'agriculture.

J'aimerais grandement savoir combien de terres agricoles sont acquises aux fins d'investissement dans des perspectives d'avenir. Seriez-vous en mesure de fournir quelques chiffres à cet égard à notre greffier? Si ce n'est pas le cas, nous devons le demander à quelqu'un d'autre.

**M. Gravelle :** Ce n'est certainement pas quelque chose que nous surveillons en tant que tel à la banque. Nous nous intéressons toutefois aux caisses de retraite et échangeons avec elles. Dans la *Revue du système financier* de juin, nous avons publié un article sur les huit grandes caisses de retraite dont j'ai parlé dans mon exposé. Ici encore, nous n'entrons pas dans les détails. Les caisses de retraite disposeraient certainement de ces renseignements et les plus grandes pourraient vous prodiguer des conseils. Certains organes consultatifs ou consultants fournissent des conseils aux caisses de retraite, et ils pourraient avoir des chiffres plus détaillés. Ce n'est toutefois pas une question que nous suivons.

**Le sénateur Plett :** Comme j'ai contribué à approuver la liste de témoins, je devrais savoir si nous recevrons des représentants de ces caisses de retraite, mais je l'ignore. Nous devons le vérifier.

**Le sénateur Oh :** Merci, messieurs.

Une nouvelle administration et un nouveau président entameront bientôt leur mandat aux États-Unis, et c'est la première fois que les Américains élisent un homme d'affaires comme président. Que prévoit la banque à propos du taux d'intérêt? Je suis certain que vous avez des plans pour faciliter la transition l'an prochain. Le président désigné entrera en fonction bientôt, dans deux mois.

À la Federal Reserve Bank des États-Unis, Mme Yellen a dit, lors de la réunion cruciale d'établissement des taux d'intérêt de cette semaine, que le taux d'intérêt pourrait augmenter en décembre. Avez-vous des plans ou des prévisions pour l'année prochaine?

**M. Santor :** En ce qui concerne la première question, il est bien trop tôt pour se prononcer sur les répercussions du résultat des élections récentes sur la politique fiscale et sur l'économie américaine. Il y a toutes sortes de propositions à ce sujet, et

front of us, we wouldn't be making a call. It is simply too early to tell what the impact will be, given the lack of concreteness of the proposals that will affect fiscal policy.

**Mr. Gravelle:** At the bank, we have an internal projection that factors in our own U.S. forecast, but we also track closely what the markets believe in terms of interest rates moving, which also helps us understand the future economy. I can tell you that the market thinks the next decision for the Federal Reserve board will be a hike; the probability is almost 100 per cent, at least from the market's perspective, given the way they expect interest rate to moves. But we don't have inside information on what the Fed will do. We take it from the markets and what they expect as well.

**Senator Oh:** Any possibility of looking in the next two years at how the Canadian dollar will go in the next year?

**Mr. Santor:** Much like we don't give guidance on the policy rate, we also assume the dollar will be taken as given at the current value over the projection horizon. We don't comment on the future value of the Canadian dollar. That's for the market to decide.

**Senator Oh:** Any comments?

**Mr. Gravelle:** The market, strangely enough, has the dollar in a tight range between 73 and 76 cents, last time I checked. But they are wrong as much as everybody else is wrong.

**Mr. Santor:** I would also add that, recently, our Deputy Governor Lane in his comments made it clear that we do not move lockstep with the Federal Reserve; rather, we have an independent monetary policy in Canada. We make decisions based on the implications for the Canadian economy, and our policy rate is tuned with that objective in mind.

**Senator Oh:** Looks like we have to have a private talk.

**Senator Pratte:** In follow-up to Senator Oh's questions, if the Fed raises their interest rates and we maintain ours at the present level, there is a probability that the Canadian dollar will slide a bit in value.

Based on past history I'm interested in, we've seen that when the Canadian dollar fell, the exports did not rise probably as rapidly as expected. You mentioned that in other sectors like commodities there were competitiveness issues.

As far as the agricultural sector goes, where commodity prices are the main drivers of exports, are there also other competitiveness issues in the agricultural sectors that could have impacts on exports? Also, what is the impact of the value of the

d'ici à ce que nous ayons quelque chose de concret devant nous, nous ne nous prononcerons pas. Il est tout simplement trop tôt pour dire quelles seront les répercussions, étant donné le manque de concret des propositions qui auront une influence sur la politique fiscale.

**M. Gravelle :** La banque dispose d'une projection interne s'appuyant sur nos propres prévisions relatives aux États-Unis, mais nous nous intéressons également beaucoup à l'avis des marchés sur l'évolution des taux d'intérêt, ce qui nous aide aussi à comprendre l'économie à venir. Je peux vous dire que le marché pense que le conseil d'administration de la réserve fédérale décidera de hausser le taux d'intérêt. C'est presque certain, de l'avis du marché, du moins, compte tenu de l'évolution escomptée du taux d'intérêt. Nous n'avons toutefois aucune information interne sur ce que la réserve fédérale fera. Nous nous fions aux marchés et à leurs attentes.

**Le sénateur Oh :** Serait-il possible, au cours des deux prochaines années, de prévoir la fluctuation du dollar pour l'année suivante?

**M. Santor :** De la même manière que nous ne formulons pas d'opinion sur la politique relative aux taux d'intérêt, nous présumons que le dollar s'échangera à sa valeur actuelle dans la période de prévision. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur du dollar canadien. C'est au marché qu'il revient de décider.

**Le sénateur Oh :** Souhaitez-vous intervenir?

**M. Gravelle :** La dernière fois que j'ai vérifié, le marché, assez curieusement, pensait que le dollar se tiendra dans une fourchette étroite allant de 73 à 76 cents. Mais il se trompe autant que n'importe qui.

**M. Santor :** J'ajouterais que notre sous-gouverneur, M. Lane, a récemment indiqué clairement que nous n'imitons pas la réserve fédérale et que le Canada a une politique monétaire indépendante. Nous prenons des décisions en fonction des répercussions sur l'économie canadienne, et c'est avec cet objectif à l'esprit que nous établissons notre taux et notre politique.

**Le sénateur Oh :** Il semble que nous devons avoir un entretien privé.

**Le sénateur Pratte :** Pour faire suite à la question du sénateur Oh, si la réserve fédérale augmente ses taux d'intérêt et nous maintenons les nôtres à leur niveau actuel, le dollar canadien se dépréciera probablement légèrement.

D'après les données historiques auxquelles je m'intéresse, nous avons constaté que lorsque le dollar se déprécie, les exportations n'augmentent probablement pas autant que prévu. Vous avez indiqué que dans d'autres secteurs, comme celui des marchandises, on note des problèmes de compétitivité.

Dans le secteur agricole, où les exportations dépendent principalement des prix des marchandises, y a-t-il d'autres problèmes de compétitivité qui pourraient avoir une incidence sur les exportations? Je voudrais également savoir quel est

Canadian dollar? For instance, when the Canadian dollar is low, I suppose it has an impact. Does it have a larger or smaller impact than it does on industrial exports, for instance?

**Mr. Santor:** The determinants of the level of exports in the agricultural sector will be determined by the extent of foreign demand. To that end, our expectation, as I mentioned, is that there will be ongoing demand, particularly from emerging markets as they move up the income chain. They want high-quality food, and the agricultural sector in Canada is well positioned to take advantage of that.

The level of the dollar naturally affects other cash flows, so most of the commodities we produce and export are priced in U.S. dollars. To the extent that a depression of the dollar would not help cash flows, that is beneficial to producers. It's also important to remember that there is also offset depending on the extent to which the inputs the particular producer uses are also priced in U.S. dollars. That can have offsetting effect at the same time.

So the relative benefit of the depreciation of the dollar will really depend on that mix and where they are being priced.

Relative to other commodities — to make a comparison between that particular sector and another sector will depend to what extent they have pricing power relative to other competitors in the market, given their cost structure and how much that depends on how much inputs are being priced in U.S. dollars as well.

We think they are well positioned to take advantage of the current environment — strong demand for agricultural products.

**Senator Pratte:** Am I correct to assume that if there is a rise in the U.S. Fed interest rate, that would tend to increase the value of the U.S. dollar and that would affect the value of the U.S. dollar compared to the Canadian dollar but also compared to other major currencies? Therefore, it would advantage other agricultural producers around the world, and our competitors would also be at an advantage, I suppose.

**Mr. Santor:** That's true. That is something we pay close attention to. When we think about the relative competitiveness of Canadian exports, it is not our relative competitiveness inside the U.S. market with U.S. producers who are priced in U.S. dollars but with other producers who are competing in that same U.S. market.

We have observed over the last few years that while we have depreciation in the Canadian dollar, many of our competitors have also had the same depreciation, such as Mexico, Brazil, Russia; producers of the goods with which we compete have also

l'impact de la valeur du dollar canadien. Je suppose, par exemple, que la faiblesse du dollar a une incidence. Cette incidence est-elle supérieure ou inférieure à celle sur les exportations industrielles, par exemple?

**M. Santor :** Les déterminants du niveau des exportations dans le secteur agricole seront établis en fonction de la demande étrangère. À cet égard, nous nous attendons, comme je l'ai indiqué, à ce que la demande se maintienne. Ce devrait être particulièrement le cas pour les marchés émergents, à mesure que leurs revenus augmentent. Ces pays veulent des aliments de haute qualité, et le secteur agricole canadien est bien placé pour tirer parti de cette situation.

La valeur du dollar a naturellement une incidence sur les flux de trésorerie; le prix de la plupart des marchandises que nous produisons et exportons est donc établi en dollars américains. Ce serait bénéfique pour les producteurs, puisqu'une dépréciation du dollar ne serait guère favorable aux flux de trésorerie. En outre, il importe de se rappeler qu'il peut y avoir aussi un effet compensatoire, selon la mesure dans laquelle les prix des intrants d'un producteur donné sont également établis en dollars américains.

L'avantage relatif de la dépréciation du dollar dépendra donc vraiment de cet ensemble de facteurs et de la devise utilisée pour le prix.

En ce qui concerne les autres marchandises, pour établir une comparaison entre ce secteur et les autres, tout dépendra du pouvoir d'établissement du prix des producteurs par rapport à leurs concurrents sur le marché, compte tenu de leur structure de coût et de la mesure dans laquelle cela dépend du nombre d'intrants dont le prix est établi en dollars américains également.

Nous considérons que les producteurs canadiens sont bien placés pour profiter du contexte actuel, où la demande en produits agricoles est forte.

**Le sénateur Pratte :** Ai-je raison de présumer qu'une hausse du taux d'intérêt de la Réserve fédérale américaine tendrait à faire augmenter le dollar américain, ce qui aurait une incidence sur sa valeur par rapport à celle du dollar canadien et d'autres grandes devises? Cette augmentation avantagerait donc des producteurs agricoles de toutes les régions du monde, y compris nos concurrents, je suppose.

**M. Santor :** C'est vrai. Nous portons étroitement attention à ce fait. Sur le plan de la compétitivité relative des exportations canadiennes, cela ne touche pas tant notre compétitivité par rapport aux producteurs américains, dont les prix sont fixés en dollars américains, que notre compétitivité par rapport aux autres producteurs qui nous font concurrence sur le marché américain.

Ces dernières années, nous avons remarqué que si le dollar canadien s'est déprécié, les devises du Mexique, du Brésil et de la Russie en ont fait autant. Les producteurs de biens qui nous font concurrence ont également subi une dépréciation de leur devise.

seen depreciations. We bear that in mind when we think about what the impact of the depreciation of the dollar has been on Canadian exports by that third-party competitiveness.

**Senator Beyak:** My question is more of a general nature for banking. We have a lot of Canadians who watch this committee, because it's agriculture, and they are all interested in food, but there are a lot of questions. You mentioned the pension funds and infrastructure and an infrastructure bank that the government is proposing. Most Canadians have no idea what that is, if it is actually a bank or if it's more of an insurance company to protect the large pension funds or foreign investors that may be investing.

Could you comment on any of that to give people more comfort about what it actually is and whether it's a good thing for Canada?

**Mr. Gravelle:** I have only seen what the government has put out in terms of a proposal for the infrastructure bank. There is a lot of stuff they have to do to put more detail behind it.

Conceptually, it is to support greater investment in infrastructure in Canada. There are a couple of loose ideas as to how that would work. One is that they would have seed money where the government would seed this bank with equity, and then other investors, be they institutional or other financial institutions, would piggyback or invest into infrastructure with the government or with the government's backing in terms of the risk mitigation.

That's probably what you know already.

**Senator Beyak:** I was hoping someone would know a little more about it —

**Mr. Gravelle:** My understanding is that the government is working on further details.

[Translation]

**Senator Tardif:** According to your forecasts, exports in 2017 and 2018 will be lower than expected. Given that the profitability of the Canadian agricultural and agri-food sector relies on export markets, what effects could there be on farmland values, which are dependent on commodity prices?

[English]

**Mr. Santor:** The value of an asset is related to its cash flows. If the evolution of the prices of those particular commodities goes up, that would improve the cash flow of that producing asset. It would be reasonable to assume that, everything else being equal, that would lead to a higher valuation of that asset. That is certainly something we would keep in mind. When thinking about our profile or projection for exports over the horizon, we look carefully to what the expected prices are for the different sets of

C'est un fait que nous gardons à l'esprit lorsque nous réfléchissons à l'incidence de la dépréciation du dollar sur les exportations canadiennes en tenant compte de la concurrence de tiers.

**La sénatrice Beyak :** Ma question, de nature plus générale, porte sur le secteur bancaire. Nombre de Canadiens regardent nos délibérations, car nous traitons de l'agriculture et qu'ils s'intéressent tous aux aliments. Il y a toutefois bien des questions. Vous avez évoqué les caisses de retraite, les infrastructures et une banque d'infrastructure proposée par le gouvernement. La plupart des Canadiens ignorent totalement de quoi il s'agit, si c'est vraiment une banque ou plutôt une compagnie d'assurances qui protégerait les grandes caisses de retraite ou les investisseurs étrangers qui pourraient investir.

Pourriez-vous fournir quelques explications à ce sujet pour que les gens comprennent mieux en quoi consiste cette banque et sachent si elle serait bénéfique pour le Canada?

**M. Gravelle :** J'ai simplement vu la proposition que le gouvernement a présentée au sujet de la banque d'infrastructure. Il aura fort à faire pour l'étoffer.

Théoriquement, la banque vise à favoriser un accroissement des investissements en infrastructure au Canada. On a quelques idées vagues de la manière dont cela fonctionnerait. On propose notamment d'offrir des fonds de démarrage. Le gouvernement financerait la banque en capital, puis d'autres investisseurs institutionnels ou d'autres intervenants du secteur financier suivraient le mouvement et investiraient dans les infrastructures avec le gouvernement ou avec le soutien de ce dernier afin d'atténuer le risque.

Vous le savez probablement déjà.

**La sénatrice Beyak :** J'espérais que quelqu'un en saurait un peu plus à ce sujet.

**M. Gravelle :** D'après ce que je comprends, le gouvernement peaufine les détails.

[Français]

**La sénatrice Tardif :** Selon vos prévisions, les exportations en 2017 et 2018 seraient plus faibles que ce qui était escompté. Étant donné que la rentabilité du secteur agricole et agroalimentaire du Canada repose sur les marchés d'exportation, quels effets pourrait-il y avoir sur la valeur des terres agricoles qui sont tributaires du prix des produits agricoles?

[Traduction]

**M. Santor :** La valeur d'un actif dépend des flux de trésorerie. Ainsi, une augmentation des prix des marchandises ferait augmenter la valeur du flux de trésorerie de l'actif productif. Tout le reste étant égal, on pourrait raisonnablement présumer que cela se traduirait par une augmentation de la valeur de cet actif. C'est certainement un fait que nous garderions à l'esprit. Quand nous réfléchissons à notre profil ou à notre projection sur les exportations futures, nous examinons soigneusement les prix

goods and services that we produce and export. To the extent that we have a view on those particular sets of prices, this will naturally affect both the export profile and, implicitly and underneath that, the assets that back the production of those crops. So, I think that would lead to, everything else being equal, a higher valuation of those assets.

[Translation]

**Senator Tardif:** If commodity prices were to decline, would the value of farmland increase?

**Mr. Gravelle:** No, it would decrease as well.

**Senator Tardif:** That is what I thought.

**Mr. Gravelle:** There are other factors, but there would be a downward trend in the value of farmland generally.

**Senator Tardif:** We have heard about a huge increase in farmland prices in the last 10 years. Do you think that trend will continue?

**Mr. Gravelle:** With the decline in farmland prices over the last two or three years, there would be a downward trend. But as mentioned, several other factors must be considered. The increase in farmland values in the past was certainly linked to the trend over the years when the price of raw materials had increased over time. But, in the past two or three years, the price has decreased and stabilized. This decrease may be delayed due to higher raw material prices in the past and higher farmland prices. So there may be a delay in lowering farmland prices, but as I said, there are several other factors that come into play in farmland prices.

**Senator Tardif:** What would those factors be?

**Mr. Gravelle:** Land use for other purposes. For example, in the case of urban expansion, if there are farmlands near urban boundaries, urban developers will want to exploit them. There are a number of issues.

[English]

**Senator Merchant:** Good morning and thank you.

You know, we like to maintain the myth of the family farm in Canada. It has a good ring to it, and we like to think that young people will get onto the farmland. But from the point of view of the bank, as an investment and in a country that believes in free enterprise, are there two sides to this? Is it a bad thing for the economy that because of the competition, the value of all land but at the same time agricultural land goes up?

Secondly, whether the farm is owned by an individual farmer or a large corporation, we could look at it differently and say that when a large corporation takes over the working of the land,

anticipés pour les divers groupes de biens et services que nous produisons et exportons. Dans la mesure où nous tenons compte de ces groupes de prix, ce facteur aura naturellement une incidence sur le profil d'exportations et, implicitement et de façon sous-jacente, sur les actifs derrière la production des cultures. Tout le reste étant égal, je pense que cela entraînerait un accroissement de la valeur des actifs.

[Français]

**La sénatrice Tardif :** Si le prix des commodités devait diminuer, la valeur des terres agricoles augmenterait-elle?

**M. Gravelle :** Non, elle diminuerait aussi.

**La sénatrice Tardif :** C'est ce que je croyais.

**M. Gravelle :** Il y a d'autres facteurs, mais il y aurait une tendance à la diminution de la valeur des terres agricoles, en général.

**La sénatrice Tardif :** On nous a parlé d'une énorme augmentation du prix des terres agricoles lors des 10 dernières années. Croyez-vous que cette tendance se maintiendra?

**M. Gravelle :** Avec la diminution du prix des terres agricoles depuis les deux ou trois dernières années, il y aurait une tendance vers le bas. Mais comme on l'a mentionné, il y a plusieurs autres facteurs dont il faut tenir compte. L'augmentation de la valeur des terres agricoles dans le passé était certainement liée à la tendance au cours des années où le prix des matières premières avait augmenté avec le temps. Mais, depuis environ deux ou trois ans, le prix a diminué et s'est stabilisé. Cette diminution sera peut-être retardée en raison de l'augmentation du prix des matières premières dans le passé et de l'augmentation du prix des terres agricoles. Donc, il y a peut-être un délai pour la diminution du prix des terres agricoles, mais comme je l'ai dit, il y a aussi plusieurs autres facteurs qui entrent en jeu dans le prix des terres agricoles.

**La sénatrice Tardif :** Quels seraient ces facteurs?

**M. Gravelle :** L'utilisation des terres à d'autres fins. Par exemple, dans le cas de l'agrandissement des villes, s'il y a des terres agricoles près des frontières des villes, des promoteurs immobiliers voudront les exploiter. Il y a plusieurs enjeux.

[Traduction]

**La sénatrice Merchant :** Bonjour et merci.

Vous savez, nous aimons préserver le mythe de la ferme familiale au Canada. C'est doux à l'oreille, et nous aimons penser que les jeunes travailleront la terre. Mais du point de vue des banques, sur le plan de l'investissement et dans un pays qui croit à la libre entreprise, y a-t-il deux côtés à la médaille? Est-il néfaste pour le pays que la valeur de toutes les terres, y compris les terres agricoles, augmente en raison de la concurrence?

De plus, que la ferme appartienne à un agriculteur ou à une grande société, nous pourrions examiner la chose autrement et dire que lorsqu'une grande société prend le relais de l'exploitation

maybe that land becomes more productive or maybe there are economies of scale, because farmers invest a lot of money in machines and sometimes they don't use them very much. But if you have a larger operation, maybe there are economies of scale there, and maybe you can produce more food and employ more people.

From your point of view, can we compare ourselves to what is happening in the U.S.? Is this also a phenomenon where larger entities are taking over assets and working them better than an individual investor might?

**Mr. Gravelle:** I can speak to that from the pension angle. I don't have the details on pension fund investments in agricultural land, but assuming that they have some as part of a very diverse portfolio of real estate, they are Canadian pension funds and they are investing on behalf of Canadians. To the extent that their investments do well because, for example, real estate prices go up, it's affecting the Canadian pension funds in a beneficial way that affects the Canadian public in a beneficial way.

Increases in agricultural land as a real estate asset, if Canadian pension funds own them, benefit Canada indirectly, if you will. Both Mr. Santor and I have spent a lot of time on farms. I grew up on a dairy farm, and for various reasons none of my siblings or I wanted to continue farming. But on a personal level, I can tell you if my parents were able to get a better price for their land, knowing that they're going to live off their retirement and their children are not going into it, that would have been beneficial to my whole family at the end of the day. Farming is a personal decision.

Farming is also actually very much a scale economy, and it's the same thing globally.

**Mr. Santor:** On a personal level, I spent nine years working as a hired hand on a farm in southwestern Ontario when I was much younger. One observes that there are many different sizes of farms, and it's up to the owner to decide what level or scale of operations they want to have. As you scale up, there are benefits but also costs associated with that.

We haven't done specific work in assessing the optimal size of a farm operation, but my own observation is that it really depends on what the owner would like to do in terms of scale, risk, operational control and how much you have to delegate decision making. When I observed, in my own experiences, there was a size that was optimal for some farmers. Some in the location I was working wanted really big greenhouses, and some wanted smaller units they could manage themselves. Some wanted to bring in hired help, and some wanted to scale up and think about exports and different markets. It is the personal decision of the farmer, the person working the land, what scale they want to operate at.

de la terre, cette dernière devient peut-être plus productive ou la société réalise des économies d'échelle, car les agriculteurs investissent des sommes substantielles dans des machines qu'ils utilisent parfois rarement. Mais si la terre est exploitée par une grande société, cette dernière pourrait réaliser des économies d'échelle, produire plus de nourriture et employer plus de gens.

À votre avis, notre situation se compare-t-elle à celle des États-Unis? Les grandes entités y acquièrent-elles des terres et les exploitent-elles mieux qu'un investisseur seul ne le ferait?

**M. Gravelle :** Je peux traiter de la question sous l'angle des caisses de retraite. Je n'ai pas de détails sur les investissements des caisses de retraite dans le domaine agricole, mais en présumant qu'elles y investissent dans le cadre d'un portefeuille très diversifié d'investissements immobiliers, il s'agit de caisses de retraite canadiennes qui investissent au nom des Canadiens. Dans la mesure où les investissements ont un rendement appréciable parce que les prix augmentent dans le secteur immobilier, par exemple, cela est bénéfique pour les caisses de retraite canadiennes et, par voie de conséquence, la population canadienne.

Si les caisses de retraite possèdent des actifs immobiliers, les augmentations de la valeur des terres agricoles profitent directement au Canada, si l'on veut. M. Santor et moi-même avons passé beaucoup de temps sur des fermes. J'ai grandi sur une ferme laitière que, pour une raison quelconque, ni moi ni aucun membre de ma fratrie n'avons voulu reprendre. Mais personnellement, je peux vous dire que si mes parents pouvaient obtenir un meilleur prix pour leur terre, sachant qu'ils vont prendre leur retraite et qu'aucun de leurs enfants ne reprendra la ferme, toute ma famille en profiterait au bout du compte. L'agriculture est une décision personnelle.

En fait, l'agriculture est véritablement une économie d'échelle, et c'est la même chose mondialement.

**M. Santor :** Personnellement, dans ma jeunesse, j'ai travaillé pendant neuf ans comme salarié sur une ferme dans le sud-ouest de l'Ontario. La taille des exploitations agricoles varie énormément, et c'est au propriétaire de décider l'envergure des activités qu'il veut mener. Il y a des avantages, mais aussi des coûts associés aux grandes exploitations agricoles.

Nous n'avons pas cherché précisément à évaluer la taille idéale d'une exploitation agricole, mais selon mes observations personnelles, cela dépend vraiment de ce que le propriétaire souhaite faire sur les plans de l'envergure, du risque, du contrôle opérationnel et de la délégation de la prise de décisions. Ce que j'ai constaté personnellement, c'est qu'il y a une taille idéale pour certains agriculteurs. Là où je travaillais, certains voulaient de très grandes serres, tandis que d'autres voulaient de plus petites installations qu'ils pouvaient gérer eux-mêmes. Certains voulaient embaucher des salariés; d'autres voulaient développer leurs activités, ainsi que songer à l'exportation et à d'autres marchés. C'est à l'agriculteur, à la personne qui travaille la terre, de décider quelle envergure il veut donner à ses activités.

**Senator Merchant:** Can you comment on whether this business of farmland and farm operations getting bigger is an international trend? Can you compare it with the U.S.? What are they doing in Iowa and other places where they produce a lot of food?

**Mr. Santor:** It is a global phenomenon. When you look at the U.S. you see the size of farms going up over time, with the adoption of technology that may lend itself to making scale operations more efficient. We haven't looked at that at that level of disaggregation.

[Translation]

**Senator Dagenais:** Mr. Gravelle, you caught my attention when you talked about defined benefit pension plans. I was the chair of a committee on defined benefit pension plans for several years at the Caisse de dépôt et placement du Québec. Our primary concern was returns, because we knew that our members were living longer and we had to be careful not to increase their premiums too much and to invest in safe havens. Following the advice of the Caisse, we invested in farmland and Heathrow Airport in London, which was a good investment. The returns were worthwhile.

You can probably see what I'm driving at. Witnesses have told us that they had to go to the National Bank, where interest rates were sometimes higher. However, when a pension committee invests in farmland, the money is available. Can the money be made available to farmers who own family lands? You mentioned that this was the case for you. Could we not make a recommendation in our report for producing or exporting countries to have more realistic values that would be closer to the land values? We have to think about investment, but we also have to think about the producers.

**Mr. Gravelle:** At the end of the day, it comes down to social values. You may know more about this than I do in terms of the investment management practices of pension funds that seek to increase the return on active investments. If you proposed a new way of managing real estate assets that would provide a comparable flexibility without a negative impact, or at least with a minimal impact, on real estate return, that would be possible. The Government of Canada would have to choose between an economic objective and a political objective, by reducing returns in exchange for social benefits in order to give more people the opportunity to invest in a farm.

This is really a difficult question to answer. However, as I mentioned earlier, the increase in return on pension funds benefits Canadians who contribute to those pension funds. I cannot give

**La sénatrice Merchant :** Pouvez-vous nous dire si l'expansion des terres agricoles et des exploitations agricoles est une tendance internationale? Pouvez-vous faire une comparaison avec les États-Unis? Que font les gens de l'Iowa et d'autres endroits qui produisent beaucoup d'aliments?

**M. Santor :** Il s'agit d'un phénomène mondial. Aux États-Unis, on constate que la taille des exploitations agricoles a augmenté avec le temps, grâce à l'adoption de technologies qui rendent peut-être les exploitations à grande échelle plus efficace. Nous n'avons pas examiné la question à ce niveau de désagrégation.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** Monsieur Gravelle, vous avez attiré mon attention lorsque vous avez parlé des régimes de retraite à prestations déterminées. J'ai été président d'un comité sur les régimes de retraite à prestations déterminées pendant plusieurs années, à la Caisse de dépôt et placement du Québec. Notre préoccupation première, c'était les rendements, parce que nous savions que nos membres vivaient de plus en plus vieux et qu'il fallait veiller à ne pas trop augmenter leurs cotisations et à investir dans des valeurs refuges. Pour donner suite au conseil de la Caisse de dépôt, nous avons donc investi dans les terres agricoles et dans l'aéroport de Heathrow, à Londres, qui était un bon investissement. Les rendements étaient au rendez-vous.

Vous me voyez sans doute venir. Des témoins nous ont dit qu'ils devaient s'adresser à la Banque Nationale, où les taux d'intérêt étaient parfois plus élevés. Cependant, lorsqu'un comité sur les régimes de retraite investit dans les terres agricoles, c'est de l'argent qui est disponible. Est-ce qu'on peut rendre ces sommes disponibles pour les agriculteurs qui sont propriétaires de terres à vocation familiale? Vous avez mentionné que c'était le cas pour vous. Est-ce qu'on ne pourrait pas faire une recommandation dans notre rapport pour que les pays producteurs ou exportateurs aient des valeurs plus réalistes qui s'approcheraient des valeurs de la terre? Il faut penser à l'investissement, mais il faut aussi penser aux producteurs.

**M. Gravelle :** C'est une question de valeurs sociales, en fin de compte. Vous en savez peut-être plus que moi à ce sujet quant aux pratiques de gestion d'investissement des caisses de retraite qui visent à augmenter le rendement des investissements actifs. Si, dans ce que vous proposez, il y avait une nouvelle façon de gérer des actifs immobiliers qui offrirait une flexibilité comparable, qui n'aurait aucun impact négatif, ou du moins, un impact minime sur le rendement immobilier, ce serait possible. Le gouvernement du Canada aurait à choisir entre un objectif économique et un objectif politique, soit diminuer les rendements en contrepartie de bénéfices sociaux afin d'offrir la possibilité à plus de gens d'investir dans une ferme.

C'est vraiment une question à laquelle il est difficile de répondre. Toutefois, comme je l'ai mentionné plus tôt, l'augmentation du rendement des caisses de retraite profite aux

you my opinion on this, because it is about societal choice and government policy.

**Senator Dagenais:** I candidly admit that I did not expect to come across research on our pension fund returns while sitting on an agriculture committee. Interest rates are currently low. Is the Bank of Canada trying to make borrowing easier? There are large farm businesses, but also family businesses. The testimony of some witnesses has particularly moved us, and we ultimately have to think about them.

**Mr. Gravelle:** Low interest rates make it possible to buy houses, so they should also make it possible to buy farmlands or farms. The reason the Bank of Canada wants to provide low interest rates is to stimulate economic growth, which is very weak. Interest rates promote investment in the residential, real estate and commercial sectors. Our goal is to increase the power of consumption and investment.

Low interest rates must also make the purchase of farmland easier, but, if everyone has access to those lower rates, it also increases demand for real estate, which has an impact on the selling prices.

**The Chair:** What you have just said is very important, Mr. Gravelle. Despite the fact that interest rates are very low, young farmers find it impossible to acquire or increase their land, because speculation by banks and investment funds is tripling the price of land, even more in some cases. Even if the rates were lower still, young farmers are never going to be able to acquire land that was worth \$10,000 15 years ago and is worth \$350,000 today.

This is the problem young people are facing. Even if they were offered a rate of 0.1 per cent, they could never buy the land they want. Speculation is preventing young people from buying land. Do you agree?

**Mr. Gravelle:** It is a difficult question. We would have to determine whether it is a matter of speculation or an increase in the actual value of the land. For fundamental reasons, the price of grain and other agricultural products has increased. That also contributes to an increase in the value of the land under cultivation.

**The Chair:** You are right, but it has created a perverse effect. When trusts buy up the land and rent it to someone to work, you are not going to find one of their presidents driving the plough unless he is forced to. The problem is that the people renting the land can grow only one crop, because that is what pays and is the only way for them to make the rental payments to the trust companies. Unfortunately, that brings about the degradation of the land and the Canadian countryside. That is the problem that new farmers are facing.

Canadiens qui contribuent à ces caisses de retraite. Je ne peux pas donner mon avis sur ce sujet, car cela relève d'un choix de société et de politique gouvernementale.

**Le sénateur Dagenais :** Je vous avoue candidement qu'en siégeant à un comité sur l'agriculture, je ne m'attendais pas à y trouver de la recherche sur le rendement pour nos caisses de retraite. Les taux d'intérêt sont présentement bas. La Banque du Canada cherche-t-elle à faciliter l'emprunt? Il y a les grandes entreprises agricoles, mais aussi les entreprises familiales. Les témoignages de certains témoins ont particulièrement touchés, et c'est à eux qu'il faut penser aussi, éventuellement.

**M. Gravelle :** Des taux d'intérêt bas permettent d'acheter des maisons, alors ils devraient aussi aider à acheter des terres agricoles ou des fermes. La raison pour laquelle la Banque du Canada veut offrir de faibles taux d'intérêt, c'est pour stimuler la croissance économique, qui est très faible. Les taux d'intérêt favorisent l'investissement dans les secteurs résidentiels, immobiliers et commerciaux. Notre but est d'augmenter le pouvoir de consommation et d'investissement.

Les taux d'intérêt peu élevés doivent aussi faciliter l'achat des terres agricoles, mais si tout le monde a accès à ces taux plus bas, cela augmente aussi la demande dans le domaine immobilier, ce qui crée un impact sur le prix de vente.

**Le président :** Ce que vous venez de dire est fort important, monsieur Gravelle. Malgré le fait que les taux d'intérêt soient très bas, les jeunes fermiers sont dans l'impossibilité d'acquérir ou d'agrandir leurs terres, car la spéculation que font les banques et les fonds d'investissement fait tripler le prix des terres, et même davantage, dans certains cas. Même si les taux étaient encore plus bas, les jeunes fermiers ne seraient jamais capables d'acquérir une terre qui valait 10 000 \$ il y a 15 ans et qui en vaut 350 000 \$ aujourd'hui.

C'est le problème auquel font face les jeunes. Même si on leur offrait un taux de 0,1 p. 100, ils ne pourraient pas acheter les terres qu'ils veulent. C'est cette spéculation qui empêche les jeunes d'acheter des terres. Êtes-vous d'accord avec cela?

**M. Gravelle :** C'est une question difficile. Il faudrait savoir s'il s'agit de spéculation ou d'une augmentation de la valeur réelle des terres. Pour des raisons fondamentales, le prix du grain ou d'autres produits agricoles a augmenté. Cela aussi contribue à augmenter la valeur de la terre cultivée.

**Le président :** Vous avez raison, mais cela a créé un effet pervers. Lorsque les fiduciaires ou les trusts achètent des terres et qu'ils les louent à quelqu'un pour les cultiver, ce n'est pas un de leurs présidents qui ira conduire la charrue, à moins qu'il en soit obligé. Le problème, c'est que les gens qui louent ces terres font de la monoculture, parce que c'est payant et que c'est la seule façon pour eux de payer leur loyer au fonds de fiducie. Malheureusement, cela entraîne la désertification des terres et des campagnes canadiennes. Voilà le problème auquel font face les jeunes de la relève.

[English]

**Senator Mercer:** I don't want you to misinterpret what I am about to say as criticism of either one of you gentlemen, but I'm a little surprised that the bank doesn't have more of a focus on agriculture and on the agricultural industry, and how the value of land, interest rates, et cetera, affect agriculture and the importance of agriculture to the economy. None of the answers that we've received refer directly to bank focus on agriculture. We're lucky enough that both of you have an agricultural background and some understanding of the industry, but I am a little surprised.

I'm also guilty in my first round of questioning of going off on a tangent, talking about pipelines and oil production when we wanted to focus on the availability of farmland in Canada and the acquisition.

There are so many opportunities to analyze what is going on. I think of a greenhouse north of Trois-Rivières. It is a large greenhouse — about the size of five Canadian football fields. They grow only one product: cherry tomatoes. They are very good at it. I haven't looked at their financials, but they probably do very well. There are a number of operations like that across the country. The people on the committee have been fortunate enough to visit some of those locations.

I would have thought that the bank would have perspective on those types of industries as well as a perspective on the value of a family farm and the importance of the effect the bank, interests rates, et cetera, have on agriculture in general.

Is there not in the Bank of Canada system some section that focuses on rural Canada, on agriculture and probably fisheries as well? I'm not on the Fisheries Committee — don't want to be — but it seems to me that it probably falls in the same category as agriculture in terms of analysis from the bank.

Instead of talking about General Motors and about Suncor, there are tens of thousands of Canadians working in and relying on the agriculture sector. Is there not a focus on agriculture in the bank?

**Mr. Santor:** There are several elements that we look at closely. First, when we look at our export profile, clearly agricultural products and agri-food manufacturing are an important part of that, so we do work looking at assessing the prospects, how big the sector is and what the impact will be on the outlook.

**Senator Mercer:** I'm talking about production. You are talking about exporting. That's the end game.

**Mr. Santor:** We also look at production that lies behind that. We look at it closely inside the context of the data on real GDP at basic prices. Also, we cover the sentiment in the sector, both through our ongoing Business Outlook Survey where our regional offices go out and talk to a wide spectrum of firms — everything

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** Je vous prie de ne pas interpréter ce que je vais dire comme une critique envers vous, messieurs, mais je suis un peu surpris que la banque ne compte pas l'agriculture et l'industrie agricole parmi ses priorités, et qu'elle ne s'intéresse pas davantage à l'importance de l'agriculture pour l'économie, ainsi qu'à l'incidence de la valeur des terres, des taux d'intérêt et d'autres facteurs sur l'agriculture. Aucune des réponses que nous avons reçues n'est liée directement aux travaux que la banque accomplit dans le domaine de l'agriculture. Nous sommes chanceux que vous ayez tous deux des antécédents en agriculture et une certaine compréhension de l'industrie, mais je suis un peu surpris.

Je suis aussi coupable d'avoir fait une digression durant ma première intervention. J'ai parlé de pipelines et de production de pétrole alors que nous voulions nous concentrer sur la disponibilité des terres agricoles au Canada et leur acquisition.

Les possibilités d'analyser la situation sont si nombreuses. Je pense à une serre située au nord de Trois-Rivières. C'est une grande serre, environ de la taille de cinq terrains de football canadien. On y fait pousser un seul produit : des tomates cerises. L'entreprise fait très bien son travail. Je n'ai pas examiné ses finances, mais elle réussit probablement très bien. Il y a de nombreuses exploitations de ce type partout au pays. Les membres du comité ont eu la chance d'en visiter quelques-unes.

J'aurais pensé que la banque aurait des renseignements sur ce type d'industries, sur la valeur des exploitations agricoles familiales, ainsi que sur l'importance des répercussions de la banque, des taux d'intérêt et d'autres facteurs sur l'agriculture en général.

La Banque du Canada ne comprend-elle pas un groupe dont les travaux sont centrés sur le Canada rural, l'agriculture et probablement aussi les pêches? Je ne siège pas au Comité des pêches — je ne souhaite pas y siéger —, mais ce domaine doit tomber dans la même catégorie que l'agriculture en ce qui touche les analyses de la banque.

Ne parlons pas de General Motors et de Suncor; des dizaines de milliers de Canadiens travaillent dans le secteur agricole et en dépendent. L'agriculture n'est-elle pas un thème prioritaire pour la banque?

**M. Santor :** Il y a plusieurs éléments que nous examinons de près. D'abord, évidemment, les produits agricoles et la fabrication agroalimentaire sont une partie importante de notre profil des exportations. Nous évaluons les possibilités, la taille du secteur et les répercussions sur les perspectives.

**Le sénateur Mercer :** Je parle de la production. Vous parlez de l'exportation. C'est l'étape finale.

**M. Santor :** Nous nous penchons également sur la production. Nous l'examinons de près dans le contexte des données du PIB réel fondé sur les prix de base. En outre, nous nous enquêrons de l'état d'esprit du secteur, au moyen, notamment, de notre Enquête sur les perspectives des entreprises, dans le cadre de laquelle le

from IT service exporters, to miners, to oil and gas companies, to agri-food producers. In fact, we have an ongoing survey specifically looking at that sector. That will be part of our analysis, coming for the future *Monetary Policy Report*.

**Senator Mercer:** Is that new?

**Mr. Santor:** That's coming. Just last week I was in Moose Jaw, Saskatchewan, talking about a policy report to a large group of grain farmers, because this is a sector that's important to us. I attended a day-long conference there and talked to producers and other participants in the industry in Saskatchewan. Part of our mandate is to go out and talk to people making real decisions in real time about their businesses and what they're going to do.

[Translation]

**The Chair:** We thank you sincerely for the answers you have provided to the senators. As you have been able to see, there is no lack of interest here. Thank you; we look forward to meeting again.

Honourable senators, given the current emergency situation in the Western provinces at the moment — a situation that could extend to British Columbia, Ontario, Quebec and the Maritimes — a number of people have asked us to hold a special session next week with the CFIA, so that they can give us information, first, about the current status, second, about the measures they intend to take, and third, about when they expect the epidemic to be over. The lives of Canadian farmers are at stake. Major producers are involved and we cannot allow that to happen.

I also have to apologize to Senator Plett and Senator Mercer, because I was not able to inform them yesterday evening. I received this request only after everyone had left. The clerk reached Senator Mercer yesterday evening and I communicated with Senator Plett this morning.

So I have to submit a motion on the floor of the Senate in order to get permission for the committee to hear from CFIA and to report the following week. I present that to you and I will let you discuss it and decide on the way to proceed.

We could meet next Tuesday. We could push some witnesses until later, but, if that is impossible, we would have to extend Tuesday's session by an hour at the most. We do not need any more time than that. These people are professionals. They are well organized. If anyone decides not to attend, nothing will change.

**Senator Pratte:** That would be Tuesday evening.

**The Chair:** Yes.

personnel des bureaux régionaux s'entretient avec une grande variété d'entreprises, par exemple, des exportateurs de services de TI, des sociétés minières, des sociétés pétrolières et gazières, ainsi que des producteurs agroalimentaires. De fait, nous avons une enquête permanente concernant précisément ce secteur. Elle fera partie de l'analyse de notre prochain *Rapport sur la politique monétaire*.

**Le sénateur Mercer :** Est-ce nouveau?

**M. Santor :** Cela viendra bientôt. La semaine dernière, j'étais à Moose Jaw, en Saskatchewan, pour parler d'un rapport sur la politique à un grand groupe de producteurs de céréales, parce que ce secteur nous tient à cœur. Là-bas, j'ai assisté à un congrès d'une journée et j'ai parlé à des producteurs et à d'autres acteurs de l'industrie en Saskatchewan. Une partie de notre mandat est de nous entretenir avec les gens qui prennent les vraies décisions en temps réel au sujet de leurs entreprises et de leurs projets d'avenir.

[Français]

**Le président :** Nous vous remercions infiniment pour les réponses que vous avez données aux sénateurs. Comme vous avez pu le constater, ce n'est pas l'intérêt qui manque ici. Merci et au plaisir.

Honorables sénateurs, compte tenu de l'état d'urgence dans les provinces de l'Ouest à l'heure actuelle — situation qui pourrait s'étendre à la Colombie-Britannique, à l'Ontario, au Québec et aux Maritimes —, plusieurs ont demandé que nous tenions une séance spéciale la semaine prochaine avec l'ACIA pour qu'elle nous informe, premièrement, de l'état de la situation; deuxièmement, des démarches qu'elle entend entreprendre à ce sujet; troisièmement, du moment où elle s'attend à ce que l'épidémie prenne fin. Il y va de la vie des agriculteurs canadiens. De grands agriculteurs sont concernés, et nous ne pouvons permettre cela.

De plus, je tiens à m'excuser auprès des sénateurs Plett et Mercer, car je n'ai pas pu les informer hier soir. J'ai reçu cette demande une fois que tout le monde avait quitté les lieux. Le greffier a communiqué avec le sénateur Mercer hier soir, et j'ai communiqué avec le sénateur Plett ce matin.

Je dois donc présenter une motion en Chambre afin d'obtenir la permission pour le comité d'entendre l'ACIA et d'en faire rapport la semaine suivante. Je vous soumetts ceci, et je vous laisse en discuter et décider de la façon de procéder.

Nous pourrions nous réunir mardi prochain. Nous pourrions repousser à plus tard l'audition de certains témoins, mais si c'est impossible, il faudrait prolonger la séance de mardi d'une heure, pas plus. On n'a pas besoin de plus de temps que ça. Il s'agit de professionnels, ils sont bien organisés. Si jamais il y a des gens qui décident de ne pas se présenter, cela ne changera rien.

**Le sénateur Pratte :** Ce serait mardi soir.

**Le président :** Oui.

[English]

**Senator Mercer:** This is an important issue. I think you're absolutely right that we need to talk about it. However, I would word the request to the chamber in such a way that would allow us, if need be, to meet again when the Senate is not sitting. If the situation were to worsen and to become critical, perhaps we would need to meet in January when the Senate is not sitting.

I think we need that to give us the authority to do that. If the situation worsens and becomes much more critical than it is now, this is an opportunity for the Senate to respond much more quickly — certainly more quickly than the House of Commons can — to address these issues.

Those of us who have been on this committee for a number of years may remember that when I joined the committee, we were just starting in the BSE crisis. Our ability to respond quickly was extremely helpful to farmers.

Were we able to solve the problem immediately? No, but we were able to hear the problem and start framing some recommendations to government quickly so that government could respond. At that time, government, with all good intentions, did come up with a program to help them, but the program proved to be so wrong that one of the international companies that dealt with beef in those days had an asterisk in their annual report a year later to try to explain the extraordinary profit they made in Canada. It was because of the government's response to the BSE crisis. Well, that was not what the government intended. They intended to help farmers, not international companies.

I think we need to have some flexibility there. I hope we don't have to meet again; I hope our response will not simply be sufficient, but helpful. I think we need to have flexibility so that if things worsen we can come back in January when the house is not sitting and deal with it, if necessary.

[Translation]

**The Chair:** Thank you very much. That is an excellent suggestion. As you see, experience grows as hair is lost.

[English]

**Senator Plett:** First of all, for the record, I'm not sure what you said in French, but the translator said we were having somebody from CFAO coming here, but it's CFIA. I think we need to be clear on who we're having here as witnesses next week.

Secondly, I want to second Senator Mercer's idea about being able to come when the Senate is sitting. Even aside from coming in January, I think it's imperative that when you make the motion, as we heard yesterday, we're now going to start sitting at

[Traduction]

**Le sénateur Mercer :** C'est un dossier important. Vous avez tout à fait raison : nous devons en parler. Toutefois, je formulerais la demande à la Chambre de façon à ce que nous puissions nous réunir à nouveau quand le Sénat ne siègera pas, au besoin. Si la situation devait empirer ou devenir critique, il faudrait peut-être que nous nous réunissions en janvier, quand le Sénat ne siège pas.

Je pense que c'est ce qu'il faut faire pour pouvoir nous réunir. Si la situation se détériore et devient encore plus critique qu'elle ne l'est actuellement, cela permettra au Sénat de réagir beaucoup plus rapidement — certainement plus rapidement que la Chambre des communes — pour essayer de résoudre le problème.

Ceux qui siègent au comité depuis nombre d'années se rappellent peut-être que lorsque je me suis joint au comité, la crise de l'ESB en était à ses débuts. Le fait que nous ayons été en mesure de réagir rapidement a aidé énormément les agriculteurs.

Avons-nous réussi à résoudre le problème immédiatement? Non, mais nous avons pu entendre les détails et commencer à formuler des recommandations rapidement pour que le gouvernement réagisse. À l'époque, le gouvernement, rempli de bonnes intentions, a mis en place un programme pour aider les agriculteurs. Or, le programme était si mal fait que l'une des sociétés internationales qui faisaient le commerce du bœuf à ce moment-là a tenté d'expliquer dans son rapport annuel, l'année suivante, pourquoi ses profits avaient été aussi énormes au Canada. C'était en raison de la réaction du gouvernement à la crise de l'ESB. Ce n'était pas l'intention du gouvernement : il voulait aider les agriculteurs et non les sociétés internationales.

Je crois qu'il nous faut une marge de manœuvre. J'espère que nous n'aurons pas à nous réunir à nouveau; j'espère que notre réaction sera non seulement suffisante, mais aussi utile. Je pense que nous devons avoir une marge de manœuvre au cas où la situation s'aggraverait; ainsi, au besoin, nous pourrions revenir en janvier, lorsque la chambre ne siège pas, pour tenter de régler le problème.

[Français]

**Le président :** Merci beaucoup. C'est une excellente suggestion. L'expérience, voyez-vous, vient avec la perte des cheveux.

[Traduction]

**Le sénateur Plett :** Premièrement, je tiens à préciser, pour le compte rendu, que je ne sais pas exactement ce que vous avez dit en français, mais en anglais, l'interprète a dit que nous allions recevoir un représentant du CFAO, alors qu'il s'agit de la CFIA, ou l'ACIA en français. Je pense que tous doivent bien savoir qui seront nos témoins la semaine prochaine.

Deuxièmement, j'appuie l'idée du sénateur Mercer : votre motion doit absolument nous permettre de nous réunir quand le Sénat siège. Je ne parle même pas de nous réunir en janvier. Comme nous l'avons entendu hier, nous allons commencer à

least Mondays and probably Fridays, and we could well be sitting late. I think this meeting needs to take place on Tuesday, even if we are sitting late in the chamber.

I think you need to make it clear that this happens even though the Senate would be sitting. We should have this meeting Tuesday, regardless of whether we're sitting or not.

[Translation]

**The Chair:** Very good idea, Senator Plett. The motion will be made accordingly. Now, would any other senators like to comment?

[English]

**Senator Ogilvie:** This is a very busy time of year. This isn't the only issue before many of our committees. I want to urge, at all possibility, that you do it within the normal sitting times that are already scheduled for this committee. Many of us have issues before our committees, commitments that we've made to deal with important Senate business, and we are getting budget issues before us that have to be dealt with and a time constraint for December 6. The idea that some of us would miss this simply because you set a meeting on such a critical issue at an inopportune time is not one that I favour. I realize you will do what you have to do, but I wanted to express the concern that most of us should have as much possibility to participate as possible.

[Translation]

**The Chair:** You are perfectly correct, Senator Ogilvie, because members of this committee are also members of other committees. We are coming to the end of the season and we are all very busy. We will ask the clerk to postpone the appearance of some witnesses, because the situation is urgent. We can easily explain our reasons, and I believe that the witnesses will be able to understand the urgency of the situation. Our motion could include the permission to sit during our normal time slot, even if the Senate is sitting at that time.

**Kevin Pittman, Clerk of the Committee:** Another possible option for next week would be to add one hour on Tuesday evening, to sit from five to seven o'clock. We have provincial ministries scheduled for Tuesday evening and it is difficult for them to be present. We could perhaps add an additional hour, if you are in agreement.

**The Chair:** That is not possible, because members of this committee also sit on other committees.

[English]

**Mr. Pittman:** On Tuesday evening from five to seven o'clock, there are no committees.

siéger les lundis et probablement aussi les vendredis, peut-être jusqu'à tard le soir. Je pense que la réunion doit avoir lieu mardi, même si la séance du Sénat est prolongée.

À mon avis, vous devez faire en sorte qu'il soit clair que nous nous réunirons même si le Sénat siège. La séance devrait avoir lieu mardi, que la Chambre siège ou non.

[Français]

**Le président :** Très bonne idée, sénateur Plett. La motion sera faite en conséquence. Maintenant, y a-t-il d'autres sénateurs qui aimeraient intervenir?

[Traduction]

**Le sénateur Ogilvie :** C'est une période de l'année très chargée. Ce dossier n'est pas le seul dont nos comités sont saisis. Je vous encourage fortement, dans la mesure du possible, à tenir la séance durant notre plage horaire habituelle, à un moment déjà prévu au calendrier du comité. Nous sommes nombreux à traiter de questions dans d'autres comités; nous nous sommes engagés à accomplir des travaux importants pour le Sénat; nous devons régler des dossiers liés au budget avant le 6 décembre. Je n'aime pas l'idée que certains membres manquent une réunion sur une question aussi cruciale simplement parce qu'elle a lieu à un moment inopportun. Je comprends que vous ferez ce que vous aurez à faire, mais je tenais à exprimer la préoccupation qu'il faudrait faire en sorte que la majorité d'entre nous aient la possibilité de participer à la séance.

[Français]

**Le président :** Vous avez entièrement raison, sénateur Ogilvie, parce que tous les membres du comité sont également membres d'autres comités. Nous arrivons à la fin de la saison et nous sommes tous très occupés. Nous demanderons au greffier de reporter à plus tard l'audition de certains témoins, puisque la situation est urgente. Nous pourrions aisément expliquer nos raisons, et je crois que les témoins pourront comprendre l'urgence de la situation. Notre motion pourrait inclure la permission de siéger durant notre plage horaire habituelle, même si le Sénat siège à ce moment-là.

**Kevin Pittman, greffier du comité :** Une autre option possible pour la semaine prochaine serait d'ajouter une heure le mardi soir, pour siéger de 17 heures à 19 heures. Il y a des ministères provinciaux à l'horaire mardi soir, et il est difficile pour eux d'être présents. Nous pourrions peut-être ajouter une heure de plus, si vous êtes d'accord.

**Le président :** Ce n'est pas possible, parce que les membres de ce comité siègent également à d'autres comités.

[Traduction]

**M. Pittman :** Aucun comité ne se réunit entre 17 et 19 heures mardi soir.

**Senator Ogilvie:** It doesn't mean we haven't made other commitments that relate to our issues.

**Mr. Pittman:** That's fine. I'm just proposing an option, that's all. We could maybe cancel someone on Thursday morning, then, if that's the case.

[Translation]

**The Chair:** Let us look at that option. Otherwise, we still have the option of sitting one hour longer.

[English]

**Senator Plett:** Chair, for the sake of your motion for today, you need to make a motion that includes "even though the Senate may be sitting." Then steering can meet on this and take Senator Ogilvie's concerns into account, because I share those concerns. We can decide whether we have it Tuesday after the regular ones or Thursday and cancel witnesses there. Steering can make that decision.

For the motion, if you simply move "that even though the Senate may be sitting," then we can deal with it.

[Translation]

**The Chair:** That is a very good suggestion.

What do you think, Senator Beyak, Senator Mercer?

[English]

**Senator Beyak:** I agree with Senator Ogilvie. We also have a motion to meet on Tuesday at five o'clock, whether the Senate is sitting or not, because we have the premiers coming, right? So why don't we just change the witnesses. I'm sure they'd all like to have time off at Christmas. We can hear from them next year. That is not crucial. This is crucial.

**Senator Mercer:** These are provincial minister. We've been fighting to get some of these people in front of us for a while. Finally, we have them coming. I don't think we can pass this up. If need be, we can switch Thursday's meeting entirely to the other subject. We also have two witnesses waiting to be heard now.

I would be anxious that we move on, chair. If need be, if we can't come to a conclusion in the next two minutes, we should extend this meeting 15 minutes at the end so we can discuss it. We've got witnesses here and by conference call.

[Translation]

**Senator Dagenais:** I have a suggestion, Mr. Chair. If people have other committees to go to after 7:00 p.m. and we have permission to sit at the same time as the Senate, let's start at 4:00 p.m. instead of 5:00 p.m. That doesn't get in the way of

**Le sénateur Ogilvie :** Cela ne veut pas dire que nous n'avons pas pris d'autres engagements par rapport aux dossiers qui nous occupent.

**M. Pittman :** Je comprends. Je proposais simplement une option. Si c'est le cas, nous pourrions peut-être annuler la présence d'un témoin jeudi matin.

[Français]

**Le président :** Examinons cette option-là, sinon, il nous restera l'option de siéger une heure de plus.

[Traduction]

**Le sénateur Plett :** Monsieur le président, votre motion doit inclure la précision « même si le Sénat siège ». Le comité directeur pourra alors tenir une séance à ce sujet et prendre en considération les préoccupations du sénateur Ogilvie; j'ai les mêmes préoccupations. Nous pouvons décider de tenir la réunion mardi après la séance régulière ou jeudi, en annulant des témoins. Le comité directeur peut prendre la décision.

Pour la motion, si vous incluez simplement la précision « même si le Sénat siège », nous pourrions nous en occuper.

[Français]

**Le président :** C'est une très bonne suggestion.

Sénatrice Beyak, sénateur Mercer, qu'en pensez-vous?

[Traduction]

**La sénatrice Beyak :** Je suis d'accord avec le sénateur Ogilvie. Nous avons aussi une motion qui prévoit que nous nous rencontrions mardi, à 17 heures, que le Sénat siège ou non, parce que les premiers ministres comparaitront, n'est-ce pas? Alors, pourquoi ne pas changer les témoins? Je suis certaine qu'ils aimeraient tous avoir congé à Noël. Nous pourrions les recevoir l'an prochain. Ce dossier-là n'est pas crucial; celui-ci l'est.

**Le sénateur Mercer :** Ce sont des ministres provinciaux. Il y a quelque temps que nous déployons des efforts pour que certains se présentent devant le comité. Enfin, ils viennent. Je ne pense pas que nous puissions rater cette occasion. S'il le faut, nous pouvons changer complètement le sujet de la séance de jeudi. Nous avons aussi deux témoins en ce moment qui attendent d'être entendus.

Monsieur le président, nous devrions passer à la prochaine partie de la séance. Si nous ne nous entendons pas sur une solution dans les deux prochaines minutes, nous devrions prolonger la séance de 15 minutes pour que nous en discutions à la fin. Nous avons des témoins, par conférence téléphonique.

[Français]

**Le sénateur Dagenais :** J'aurais une suggestion, monsieur le président. S'il y a des gens qui doivent se rendre à des comités après 19 heures, et si nous avons la permission de siéger en même temps que Sénat, alors, au lieu de commencer à 17 heures,

anything. If we have permission to leave the chamber at 5 00 p.m., why not leave at 4:00 p.m.? I don't think that it would mess anything up.

**The Chair:** The steering committee will make the decision in the interests of each member and, above all, in order to respond to the urgency of the crisis. Thank you very much; I now call this meeting to order.

[English]

**Senator Plett:** Chair, I want to interject. Senator Tardif had her hand up long before many others did, and she has not been recognized. I would like to hear her suggestion.

**Senator Tardif:** My suggestion was that the steering committee come to a resolution and that we move forward, because there are witnesses waiting.

[Translation]

**The Chair:** So, the discussion is closed.

Now, we are going to hear from more witnesses. André Magnan is an associate professor in the Department of Sociology and Social Studies at the University of Regina; he appears as an individual. We also welcome Annette Desmarais, Canada Research Chair in Human Rights, Social Justice and Food Sovereignty in the Department of Sociology at the University of Manitoba. Welcome and thank you very much for agreeing to appear before the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry.

Our order of reference is specific, and you have certainly prepared your brief as a result. But I have to ask you to present it as quickly as possible so that senators can ask you questions. I would also ask senators to show some more discipline and to ask shorter questions.

**André Magnan, Associate Professor, Department of Sociology and Social Studies, University of Regina, as an individual:** I am happy for this opportunity today to speak to you about my research on investments in farmland in Saskatchewan. I will talk mostly in English, because my research was done in English, but I am ready to answer your questions in English or in French.

[English]

I've been conducting research on financial investment in Saskatchewan farmland for the past five years. My colleagues and I have been particularly interested in understanding who these investors are, what their business models are and the impact that they may be having on farmland ownership and farmland markets in Saskatchewan.

commençons à 16 heures. Cela ne dérangerait rien. Si nous avons la permission de quitter la Chambre à 17 heures, pourquoi ne pas la quitter à 16 heures? Je ne pense pas que cela dérangerait grand-chose.

**Le président :** La décision sera prise par le comité directeur dans les intérêts de chacun des membres et, surtout, pour répondre à l'urgence de la crise. Merci beaucoup, la session est maintenant ouverte.

[Traduction]

**Le sénateur Plett :** Monsieur le président, je veux intervenir. La sénatrice Tardif a levé la main bien avant d'autres sénateurs et elle n'a pas obtenu la parole. J'aimerais entendre sa suggestion.

**La sénatrice Tardif :** J'allais suggérer que le comité directeur trouve une solution et que nous poursuivions la séance parce que des témoins attendent.

[Français]

**Le président :** Alors, la discussion est close.

Maintenant, nous allons recevoir d'autres témoins. M. André Magnan, professeur agrégé au Département de sociologie et d'études sociales de l'Université de Regina comparait titre personnel. Nous saluons également Mme Annette Desmarais, titulaire de la Chaire de recherche du Canada sur les droits de l'homme, la justice sociale et la souveraineté alimentaire du Département de sociologie de l'Université du Manitoba. Bienvenue, et merci beaucoup d'avoir accepté de comparaître devant le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts.

Notre ordre de renvoi est spécifique, et vous avez certainement préparé votre mémoire en conséquence. Je dois cependant vous demander de le présenter le plus rapidement possible pour que les sénateurs puissent vous poser des questions. Je demanderai aussi aux sénateurs d'être plus disciplinés et de poser des questions plus courtes.

**André Magnan, professeur agrégé, Département de sociologie et d'études sociales, Université de Regina, à titre personnel :** Je suis très heureux d'avoir l'occasion aujourd'hui de vous parler de mes recherches qui portent sur les investissements dans les terres agricoles en Saskatchewan. Je vais surtout parler en anglais, parce que ma recherche a été faite en anglais, mais je serai prêt à répondre à vos questions en anglais ou en français.

[Traduction]

Je mène des recherches sur l'investissement financier dans les terres agricoles de la Saskatchewan depuis cinq ans. Mes collègues et moi avons surtout cherché à comprendre qui sont les investisseurs, quels sont leurs modèles d'entreprise, ainsi que quelles sont leurs répercussions possibles sur la propriété de terres agricoles et les marchés de terres agricoles en Saskatchewan.

I would like to give you a little bit of background to the research that my colleagues and I have been conducting. This investment trend in farmland is part of a larger international trend that different academics and civil society organizations have been paying attention to for the last 10 years or so. Some people call this the financialization of agriculture or the financialization of farmland. We're talking about investors of different kinds — pension funds, sovereign wealth funds, wealthy individuals and others — who are pouring fairly important sums of money into buying farmland in many different countries around the world. Canada is no exception.

There are some good reasons why investors would be attracted to Saskatchewan farmland. It is very cheap compared to farmland in other developed countries like Europe and Britain. It is quite cheap compared to the U.S., as well.

For the last 10 or 12 years, there has been a great deal of interest in buying Saskatchewan farmland on the part of certain kinds of investors. As you may know, Saskatchewan has fairly restrictive laws around farmland ownership, which means that Canadians and 100 per cent Canadian-owned companies only can own all but a small amount of farmland.

Why are investors doing this? Mostly they are motivated by financial returns. Some are motivated by wealth preservation and portfolio diversification as well. Farmland is considered a good investment as a hedge against inflation. Certain investors have been of the mind in the last 10 years that with the rising demand for food around the world, farmland and agriculture sectors are good to invest in.

The types of investors that we've documented in our research who have been acquiring farmland in Saskatchewan include pension funds, such as the Canada Pension Plan; private farmland investment companies, which are basically private trusts made of Canadian individuals who want to acquire an interest in farmland; and also some wealthy individuals who have purchased quite large tracts of land.

For the most part, these investors buy farmland and rent it to farm operators, usually farmers in the region who are looking to lease land to perhaps expand their operations. The investors benefit from these investments through capital appreciation of the land and also by getting income flowing from renting the land to farm operators.

In terms of capital appreciation, you may know that Saskatchewan farmland values have risen very rapidly in the last eight years. Between 2007 and 2015, they rose by nearly 140 per cent. So investors who bought land seven or eight years ago would have more than doubled their investment.

I want to say just a little bit about the way that we conceptualize this financial investment in farmland. My colleagues and I have given some thought to how this differs

J'aimerais vous présenter un peu le contexte qui entoure les recherches que mes collègues et moi avons menées. L'investissement dans les terres agricoles fait partie d'une tendance internationale générale qui intéresse une gamme d'universitaires et d'organisations de la société civile depuis environ 10 ans. Certains appellent cette tendance la « financiarisation » de l'agriculture ou des terres agricoles. Différents types d'investisseurs — des caisses de retraite, des fonds souverains, des particuliers riches et d'autres — déboursent des sommes considérables pour acquérir des terres agricoles un peu partout dans le monde. Le Canada ne fait pas exception.

De bonnes raisons expliquent pourquoi les terres agricoles de la Saskatchewan attirent les investisseurs. Elles coûtent très peu comparativement à des terres dans d'autres pays développés, comme des pays d'Europe, la Grande-Bretagne et aussi les États-Unis.

Depuis 10 ou 12 ans, les terres agricoles de la Saskatchewan suscitent beaucoup l'intérêt de certains types d'investisseurs. Comme vous le savez peut-être, les lois de la Saskatchewan régissant la propriété des terres agricoles sont assez restrictives : presque toutes les terres agricoles peuvent seulement appartenir à des Canadiens et à des entreprises entièrement canadiennes.

Pourquoi les investisseurs agissent-ils ainsi? Le facteur incitatif principal est le rendement financier. Certains sont aussi poussés par la préservation de la richesse et la diversification. Les terres agricoles sont considérées comme un bon investissement et une protection contre l'inflation. Depuis 10 ans, certains investisseurs pensent que les terres agricoles et l'agriculture sont de bons secteurs dans lesquels investir en raison de l'augmentation de la demande alimentaire mondiale.

Les types d'investisseurs ayant acquis des terres agricoles en Saskatchewan que nous avons répertoriés dans nos recherches comprennent des caisses de retraite, comme le Régime de pensions du Canada; des sociétés privées d'investissement dans les terres agricoles, qui sont essentiellement des fiducies d'intérêt privé formées de particuliers canadiens voulant acquérir une participation dans des terres agricoles; ainsi que des particuliers riches qui ont acheté de vastes étendues de terres.

Dans la plupart des cas, les investisseurs acquièrent des terres agricoles et les louent à des exploitants, qui sont habituellement des agriculteurs de la région qui cherchent à louer des terres pour accroître leurs activités. Les investisseurs tirent profit de leur investissement grâce à l'appréciation des terres et au revenu de location obtenu de la part des exploitants agricoles.

Concernant la plus-value en capital, vous savez peut-être que la valeur des terres agricoles en Saskatchewan a monté en flèche au cours des huit dernières années. Entre 2007 et 2015, elle a augmenté de près de 140 p. 100. Donc, les investisseurs qui ont acheté des terres il y a sept ou huit ans ont plus que doublé la valeur de leur investissement.

J'aimerais parler brièvement de la façon dont nous conceptualisons l'investissement financier dans les terres agricoles. Mes collègues et moi avons réfléchi à la façon dont ce

from the traditional family farming model. What we see as the main difference is that when a farm family owns their own farmland, they're really making an investment beyond a financial one. They're investing in their communities, they're living and working in the places where they're farming, and they're engaged in agricultural production.

Financial investors who buy farmland for the income stream and capital appreciation are not making that same sort of connection to their rural community, and they're not connected in the same way to the agricultural sector.

We see a lot of value in preserving and maintaining the model of farmland ownership that we have had in Saskatchewan for many years, which is to say, farm families owning and operating their own land.

I'm going to ask my colleague, Ms. Desmarais, to present some of the main findings from our research, and I'll be happy to answer your questions after.

[Translation]

**Annette Desmarais, Canada Research Chair in Human Rights, Social Justice and Food Sovereignty, Department of Sociology, University of Manitoba, as an individual:** Good morning, thank you for your invitation. I am pleased to appear before your committee.

[English]

I think that the study that you're doing on the acquisition of farmland in Canada and its potential impact on the farming sector is extremely important because, as you know, we are experiencing a significant demographic shift in the sector.

I also wanted to mention that before I became an academic, I actually was a cattle and grain farmer in Saskatchewan for about 14 years.

As part of the global effort to document who owns farmland and how much of it is actually being bought up by investors, we really wanted to understand what that picture looks like in Canada. Because we were quite aware of the fact that investors were particularly interested in Saskatchewan, we focused our study on that province, where 38.6 per cent of Canada's dependable agriculture land is actually located.

It's very interesting to note that neither the provincial nor the federal government was actually keeping track of this shift in farmland ownership.

Before I continue to present some of the findings of the research that we did as a team, I do want to recognize the important research funding that we received to be able to actually do the work that we did. That came from the Canada Research Chairs Program, the Social Sciences and Humanities Research Council of Canada and the University of Manitoba.

modèle diffère du modèle traditionnel d'agriculture familiale. La principale différence, selon nous, c'est que lorsqu'une famille d'agriculteurs appartient sa propre terre agricole, son investissement n'est pas uniquement financier. Ces agriculteurs investissent dans la communauté, ils vivent et travaillent dans la région où se situe leur exploitation et ils participent à la production agricole.

Les investisseurs qui se procurent des terres agricoles pour le flux de rentrées et la plus-value en capital que cela leur rapporte n'entretiennent pas le même lien avec la communauté rurale et le secteur agricole.

Nous croyons qu'il est avantageux de préserver et de maintenir le modèle de propriété des terres agricoles qui existe depuis de nombreuses années en Saskatchewan, c'est-à-dire des familles d'agriculteurs qui appartiennent et exploitent leurs propres terres.

Je vais demander à ma collègue, Mme Desmarais, de vous présenter les résultats de nos recherches et je serai heureux, par la suite, de répondre à vos questions.

[Français]

**Annette Desmarais, titulaire de la Chaire de recherche du Canada sur les droits de l'homme, la justice sociale et la souveraineté alimentaire, Département de sociologie, Université du Manitoba, à titre personnel :** Bonjour, je tiens à vous remercier de votre invitation. Je suis heureuse de comparaître devant votre comité.

[Traduction]

Je crois que votre étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada et ses retombées potentielles sur le secteur agricole est extrêmement importante, car, comme vous le savez, nous observons un changement démographique considérable dans le secteur.

J'aimerais également souligner qu'avant de devenir universitaire, j'ai été éleveuse de bovins et céréalière pendant environ 14 ans, en Saskatchewan.

Dans le cadre de l'effort général visant à documenter à qui appartiennent les terres agricoles et quel pourcentage de ces terres sont achetées par des investisseurs, nous voulions dresser le portrait de la situation au Canada. Nous savions très bien que les investisseurs s'intéressaient particulièrement à la Saskatchewan. Nous avons donc concentré notre étude sur cette province où l'on retrouve 38,6 p. 100 des terres agricoles cultivables au pays.

Il est très important de souligner que ni le gouvernement provincial ni le gouvernement fédéral ne font un suivi de ce changement de propriété des terres agricoles.

Avant de vous présenter quelques-uns des résultats de nos recherches, je tiens à reconnaître l'importance du financement que nous avons obtenu et qui nous a permis de mener nos recherches. Ces fonds nous ont été offerts par le Programme des chaires de recherche du Canada, le Conseil de recherches en sciences humaines et l'Université du Manitoba.

I think that our research sheds light on the reasons behind the increasing value of Canadian farmland by providing concrete evidence of the changing patterns of farmland ownership. What we did was analyze the land titling data, and by doing that we were able to identify exactly how much land is being bought up by investors, who is buying up that land and the precise locations of the land that is changing hands.

We were also able to document an increasing process of land concentration among farmers themselves. These two processes — increasing investor ownership and land concentration — are occurring simultaneously. Both have contributed to a significant increase in the price of farmland and, consequently, a growing inaccessibility of land for the younger generation.

How much farmland are investors buying up in Saskatchewan? If you look at the second slide that I provided you with — the one that's titled "How much land do investors own?" — we saw that what happened between the years 2002 and 2014 was investors actually increased the amount of land that they own by 16 times. Our research also found that the concentration of land ownership is also on the rise, with the share of the farmland owned by the largest four private owners increasing sixfold.

I also want to explain why, on that slide, we chose 2002 and 2014. We started at 2002 because that's the year that farmland legislation in Saskatchewan changed.

From 1974 to 2002, only Saskatchewan residents could own farmland in the province. In 2002, new legislation was introduced that effectively opened up the land market beyond Saskatchewan residents to allow Canadian residents, citizens and corporations to own agricultural land.

By looking at the data between 2002 and 2014, you can actually see some concrete evidence of the impact that changes in legislation can have.

I also want to point out the fact that on slide 2 the total percentage of the land investors own is fairly small. It's only 1.44 per cent, but I'm going to get back to that number in a little while.

If you go to the third and fourth slides, both are a way of presenting the data in a much more visual way. Each one of the black dots on that slide represents investor ownership. If you compare those two, you see a significant shift in the amount of land that investors own.

I want to point to the slide showing the 10 largest investors. You will see at the bottom of that slide, where it mentions the Canada Pension Plan, there is an error. The CPP is actually not the largest owner; they own 13 per cent of the land that has been bought up by investors, whereas one private investor, Robert Andjelic, owns 21 per cent.

Je crois que notre recherche met en lumière les raisons derrière l'augmentation de la valeur des terres agricoles canadiennes. Elle présente des preuves concrètes de la fluctuation des tendances relatives à la propriété des terres. Nous avons analysé les titres fonciers, ce qui nous a permis de voir exactement combien de terres ont été acquises par des investisseurs, qui sont ces investisseurs et dans quelles régions ces ventes ont eu lieu.

Nous avons également réussi à documenter l'augmentation de la concentration des terres chez les agriculteurs eux-mêmes. Ces deux tendances — l'augmentation des acquisitions par des investisseurs et la concentration des terres — se produisent simultanément et les deux ont contribué à l'augmentation considérable du prix des terres agricoles, limitant ainsi l'accès des jeunes agriculteurs à des terres.

Combien de terres les investisseurs ont-ils achetées en Saskatchewan? Si vous regardez la deuxième diapositive — celle intitulée « How much land do investors own? » —, vous verrez que la portion de terres agricoles appartenant à des investisseurs était 16 fois plus élevée en 2014 qu'en 2002. Nos recherches ont également permis de constater que la concentration de terres a aussi augmenté; la portion de terres agricoles appartenant aux quatre plus importants propriétaires privés est six fois plus élevée.

J'aimerais aussi vous expliquer pourquoi nous avons choisi la période allant de 2002 à 2014. Nous avons commencé par 2002, car c'est l'année où la législation relative aux terres agricoles a été modifiée en Saskatchewan.

De 1974 à 2002, seuls les résidents de la Saskatchewan pouvaient être propriétaires de terres agricoles dans la province. En 2002, une nouvelle loi a été adoptée ouvrant le marché à tout résident ou citoyen canadien ou à toute société canadienne.

Comme vous pouvez le voir, les données relatives à la période entre 2002 et 2014 montrent concrètement l'impact de ce changement législatif.

Je tiens à souligner que le pourcentage des terres appartenant à des investisseurs qui figure à la deuxième diapositive est plutôt bas — seulement 1,44 p. 100 —, mais j'y reviendrai.

Les troisième et quatrième diapositives présentent les données de façon beaucoup plus visuelle. Chaque point noir représente une terre appartenant à un investisseur. En comparant les deux diapositives, on peut voir un changement considérable dans le nombre de terres appartenant à un investisseur.

Allons à la diapositive qui présente les 10 plus importants investisseurs. On peut lire que le Régime de pensions du Canada est le plus important investisseur, alors que c'est faux. Le RPC appartient 13 p. 100 des terres acquises par des investisseurs, tandis que Robert Andjelic, un propriétaire privé, appartient 21 p. 100 des terres.

This is important to point out because the recent tightening up of the rules in land legislation in Saskatchewan is geared to limiting the purchase of land by institutional investors, but it doesn't actually stop private investors from accumulating more and more land.

If you go to the next slide, you see that this gets back to that 1.44 per cent. Where you see darker shades of some of the rural municipalities, the ones that are darkly shaded are where investors have actually purchased anywhere from 8 per cent to 10 per cent of the land that went on the market in those particular rural municipalities.

This whole issue of keeping tabs on how much land comes up for sale and who is buying up land in any given place is really critical. I'd like to turn it over to André Magnan to explain how that works on the ground.

**Mr. Magnan:** That refers to some additional research I did with a student of mine. We gained access to all of the farmland transactions in Saskatchewan going back a number of years, and we were able to analyze the database of transactions to ask some more specific questions about how involved investors have been in the farmland market.

So we looked at the scale of investor purchases in relation to arm's-length transactions — in other words, when there are two distinct parties who are transacting some farmland. We found that in certain years between 2007 and 2014, investors accounted for as much as nearly 10 per cent of farmland transactions. The highest year that we could see was 2012, when about 9.5 per cent of farmland transactions were actually related to investor purchases.

When we zero in on certain parts of the province where it seems investors have purchased more land, their share of transactions is even much higher. In certain years, close to 30 per cent of the farmland transactions in 16 rural municipalities were accounted for by investor purchases.

Another question we were able to address by looking at the transactions data was how much different parties are paying for farmland. When my student and I looked at these 16 rural municipalities, we were able to see that investors, on average, were paying more than other kinds of buyers in many of the years that we looked at. In some years, the gap was quite considerable; in some years, in fact, investors were paying almost double what other private buyers were paying for farmland in those specific rural municipalities.

Again, we continue to learn about the investment activities of these different groups and individuals, and I'm very happy to answer your questions about our research.

**Senator Mercer:** Thank you both for your very informative presentations today. It is an interesting study, and it's one that we would probably like to see in other parts of the country.

Il est important de le souligner, car le resserrement récent des règles de la législation relative aux terres en Saskatchewan vise à limiter l'achat de terres agricoles par des investisseurs institutionnels. Toutefois, cela n'empêche pas les investisseurs privés d'acheter de plus en plus de terres.

Allons à la prochaine diapositive pour expliquer le 1,44 p. 100 dont j'ai parlé plus tôt. Les régions ombragées représentent le pourcentage de terres appartenant à des investisseurs. Les plus foncées représentent les municipalités où les investisseurs ont acquis entre 8 et 10 p. 100 des terres mises sur le marché dans ces municipalités rurales.

Il est essentiel de faire un suivi des terres mises en vente et de qui les achète, peu importe l'endroit. Je vais laisser la parole à André Magnan qui vous expliquera le travail réalisé sur le terrain.

**M. Magnan :** J'ai fait des recherches supplémentaires avec un de mes élèves. Nous avons eu accès aux documents relatifs à toutes les ventes de terres agricoles survenues en Saskatchewan depuis plusieurs années. Ces bases de données nous ont permis d'évaluer la participation des investisseurs sur le marché des terres agricoles.

Nous avons examiné le volume d'achats par rapport aux transactions sans lien de dépendance — autrement dit, les transactions entre deux parties distinctes. Nous avons remarqué qu'entre 2007 et 2014, pour certaines années, les investisseurs ont acheté près de 10 p. 100 des terres agricoles sur le marché. C'est en 2012 qu'ils ont été les plus actifs achetant 9,5 p. 100 des terres agricoles sur le marché.

Si l'on se concentre sur les régions où les investisseurs ont acheté le plus de terres, ce pourcentage est beaucoup plus élevé. Certaines années, les investisseurs ont acheté près de 30 p. 100 des terres agricoles dans 16 municipalités rurales.

Ces données sur les transactions nous ont permis de voir également combien les acheteurs ont payé pour ces terres agricoles. En regardant de plus près ces 16 municipalités rurales, mon élève et moi avons remarqué, pour bon nombre des années que nous avons examinées, les investisseurs ont payé, en moyenne, plus que les autres groupes d'acheteurs. Certaines années, l'écart est considérable, même que les investisseurs ont payé près du double des acheteurs privés dans ces municipalités.

Encore une fois, nous continuons d'en apprendre sur les activités d'investissement de ces particuliers et différents groupes. Je serai heureux de répondre à vos questions concernant notre recherche.

**Le sénateur Mercer :** Merci à vous deux pour cet exposé très instructif. C'est une étude intéressante. Il serait bien de la mener à l'échelle du pays.

You've demonstrated quite clearly the increase in land ownership by non-farm entities or, at least in some cases, non-Saskatchewan residents. Ultimately, what has it done in the industry in Saskatchewan?

**Mr. Magnan:** As far as I'm concerned, we need to understand the impact it's having at a local scale, because clearly the investments are spread out quite unevenly in different parts of the province. Ms. Desmarais and I are about to start more on-the-ground research where we can ask those kinds of questions in particular communities.

For right now it's hard to say what impact that's having on the ground. In a rural municipality, when a third of the transactions are accounted for by investor purchasing, I suspect that will impact on the farmland market in those areas. It could be having an impact on the prices people are paying for farmland. Certainly, it has an impact on competition for farmland when you've got investors on one hand and farmers on the other competing for the same kinds of land. I suspect that's probably driving up prices and creating some challenges for people who want to buy land.

**Senator Mercer:** We heard testimony the other day from a couple of young farmers from Quebec where land was being purchased but not necessarily being worked. We heard from people in Prince Edward Island where some land was being purchased and perhaps taken out of production.

Are all of these pieces of farmland still being worked in one form or another?

**Mr. Magnan:** I can't say for sure, but my suspicion is that yes, they are being worked, because in almost all cases this is land that investors are buying to rent out to a farm operator. If that land is producing, that means they can get rent from the farm operator from that land.

Our research didn't look at that directly, but my hunch is that yes, it is being worked.

**Senator Mercer:** The return is going to be based on a fixed price for renting the land, but that return will also be affected directly by the quality of the crop that comes in. As we know, there are no guarantees in agriculture. If we had a very bad crop year because of weather, there are no guarantees, but what is the effect on the renter when he or she is unable to pay the rent to the landowner?

**Mr. Magnan:** That's a great question. I'd be very interested to know the difference between the kind of traditional rural landlord who may be a retired farmer versus one of the investor landlords. I have heard some of the investor landlords say that they are partly bringing discipline to the rental market. That might suggest they are more rigid than the traditional farmer landlord on collecting rent on time and probably at the agreed rate.

**Senator Mercer:** That's usually what "disciplined" means.

Vous avez clairement démontré que de plus en plus de terres sont acquises par des entités non agricoles, ou dans certains cas, à tout le moins, par des résidents de l'extérieur de la Saskatchewan. Au bout du compte, quel est l'impact sur l'industrie dans la province?

**M. Magnan :** À mon avis, il faut comprendre l'impact à l'échelle locale, car il est clair que les investissements sont répartis de façon irrégulière dans certaines régions de la province. Mme Desmarais et moi allons bientôt entreprendre une recherche plus approfondie sur le terrain qui nous permettra de poser ce genre de question dans certaines municipalités.

Pour le moment, il est difficile d'évaluer l'impact sur le terrain. J'imagine que dans les municipalités rurales où le tiers des achats sont réalisés par des investisseurs, il y aura un impact sur le marché des terres agricoles. Il y a peut-être aussi un impact sur le prix des terres agricoles. Il est clair qu'il y a un impact sur la concurrence, car les investisseurs et les agriculteurs sont en concurrence pour l'achat des mêmes terres. J'imagine que cela fait grimper le prix des terres et complique la vie des acheteurs potentiels.

**Le sénateur Mercer :** Il y a quelques jours, de jeunes agriculteurs du Québec sont venus nous dire que les terres achetées ne sont pas nécessairement cultivées. Des gens de l'Île-du-Prince-Édouard nous ont dit que certaines terres achetées n'étaient plus cultivées.

Ces terres agricoles sont-elles encore cultivées?

**M. Magnan :** Je n'en suis pas certain, mais je crois que oui, car dans presque tous les cas, les investisseurs qui achètent ces terres les louent à des exploitants agricoles. Si la terre est cultivable, les investisseurs peuvent la louer à des exploitants agricoles.

Nous n'avons pas étudié cette question dans le cadre de nos recherches, mais je crois que ces terres sont cultivées.

**Le sénateur Mercer :** Le rendement du capital investi dépend du prix de location, mais aussi de la qualité de la récolte. Nous savons tous que rien n'est garanti en agriculture. Si la récolte est très mauvaise une année en raison de la météo, il n'y a aucune garantie, mais quel est l'impact sur la capacité du locataire à payer son loyer au propriétaire de la terre?

**M. Magnan :** C'est une très bonne question. J'aimerais bien voir la différence entre un propriétaire rural traditionnel, peut-être lui-même un agriculteur à la retraite, et un investisseur propriétaire. Des investisseurs propriétaires prétendent apporter une certaine discipline au marché de la location de terres. Cela pourrait donner à penser qu'ils sont moins flexibles que les propriétaires traditionnels quand vient le moment de percevoir le loyer au taux fixé.

**Le sénateur Mercer :** C'est habituellement ce que l'on entend par « discipline ».

**Senator Plett:** My first question is to Ms. Desmarais. I'm coming back to Winnipeg tomorrow. Will the weather be decent?

**Ms. Desmarais:** We don't have any snow yet.

**Senator Plett:** I wanted to make that point because everybody is knocking us in Winnipeg all the time, using phrases like "Winterpeg" and all that stuff, and we have the best weather in the country. We have lots of snow here in Ottawa. Senator Gagné is agreeing with me.

I have a few very simple questions and maybe observations.

You said you aren't sure what the impacts are on investor purchases and so on. I want you to give me your own guess — and I agree it's no science, and we won't hold you accountable if your observations aren't entirely correct. But the impact is in the eye of the beholder, whether it is positive or negative. There are those who would say that having investors buy this land, the seller would say that's positive. Someone who wants to buy the land and prices are being driven up would say that's negative. We live in a free-enterprise system.

I have a larger concern about foreign investment, possibly, than just simply somebody in Canada or an investor in Saskatchewan coming along and wanting to put his or her money somewhere, investing in land and renting it out to the farmer. Someone is being helped by that. The person who is selling the land is being helped by that.

We had a farmer here who had a concern about some of this with the urbanization and prices of land going up. I asked him point blank what he would do if he had 1,000 acres adjacent to Toronto and could get \$100,000 an acre for the land. He said, "I would sell my land in Toronto and move out a ways and buy cheaper land and farm it." He himself admitted that he would do that, even though he was concerned about the price of land.

So I would like your observation on that.

**Mr. Magnan:** Sure. Maybe I will give Ms. Desmarais a chance to chime in as well.

You are right that there are interests on both sides. A farmer looking to sell their land in order to retire is probably pleased to have more people bidding on that same land. However, I think the really rapid increase in the price of land in Saskatchewan has been a big challenge for younger farmers who want to expand or establish themselves in the industry. It's fair to ask if that kind of farmland inflation is healthy for the sector.

Things seem to be slowing down a bit in terms of the increase in farmland values, but they have increased dramatically in the last few years. I'm sure that has been a challenge for younger farmers.

**Le sénateur Plett :** J'aimerais d'abord m'adresser à Mme Desmarais. Je retourne à Winnipeg demain. Est-ce qu'il fera beau?

**Mme Desmarais :** Nous n'avons toujours pas eu de précipitations de neige.

**Le sénateur Plett :** C'est ce que je voulais confirmer, car tout le monde se moque de Winnipeg en appelant la ville « Winterpeg », par exemple, mais nous avons la meilleure météo au pays. Il y a beaucoup de neige à Ottawa. La sénatrice Gagné est d'accord avec moi.

J'aurais quelques questions simples à vous poser et quelques observations à formuler.

Vous dites ne pas être certain de l'impact des acquisitions des investisseurs, mais j'aimerais avoir votre opinion — ce n'est pas scientifique, et nous ne vous tiendrons pas responsable si vous avez tort. À savoir si l'impact est positif et négatif, c'est une question de perception. Certains diront que c'est positif que des investisseurs acquièrent les terres agricoles, alors que ceux qui désirent acheter des terres diront que cela a un impact négatif, car les prix augmentent. Nous avons un système de libre entreprise.

Je m'inquiète davantage des investisseurs étrangers comparativement à un investisseur canadien ou de la Saskatchewan qui déciderait d'acheter des terres pour les louer à des agriculteurs. Ces transactions profitent à certains, notamment les vendeurs.

Un agriculteur est venu nous partager ses inquiétudes quant à l'urbanisation et à la flambée des prix. Je lui ai demandé carrément ce qu'il ferait s'il avait 1 000 acres de terrain limitrophe à Toronto et qu'il pouvait obtenir 100 000 \$ l'acre pour ce terrain. Il m'a répondu : « Je le vendrais et j'irais m'acheter une terre moins dispendieuse plus loin pour l'exploiter. » Il a admis qu'il vendrait et qu'il irait pratiquer l'agriculture plus loin, même s'il s'inquiète du prix des terres.

J'aimerais avoir votre opinion à ce sujet.

**M. Magnan :** D'accord. Je demanderai peut-être à Mme Desmarais d'intervenir également.

Vous avez raison de dire qu'il y a de l'intérêt des deux côtés. Un agriculteur qui cherche à vendre ses terres pour prendre sa retraite est probablement heureux du nombre accru d'acheteurs potentiels. Par contre, je crois que la flambée des prix pour les terres agricoles en Saskatchewan complique la vie des jeunes agriculteurs qui désirent élargir leur exploitation ou s'établir dans l'industrie. Il est juste de se demander si cette inflation au niveau des terres agricoles est saine pour le secteur.

La valeur des terres agricoles semble se stabiliser, mais elle a augmenté énormément au cours des dernières années. Je suis convaincu que c'est un obstacle important pour les jeunes agriculteurs.

**Ms. Desmarais:** Yes. It really comes down to a question of whether we're committed to family farming. If we're committed to family farming, then we have to develop some legislation that facilitates that. What we're seeing right now is a significant shift, and the impact of that shift has yet to be measured.

We have already seen some of the impact. Some of the interviews we did in some of the rural municipalities clearly demonstrated that people are very worried about what is going on. We don't quite understand the environmental impact of this shift, and we have no sense yet of the social impact of this shift.

First of all I think we have to better understand what is happening as a result of the shifts that have already occurred. If you are committed to family farming, it's not just about financial investment, it's about social investment. It gives agriculture a social meaning rather than just a financial meaning, so I think all of those things need to be considered when we're thinking about how all of this is affecting the sector as a whole. Certainly, right now, it means that a whole generation of potential young farmers is being left out of the equation, which I think is a very serious problem.

**Senator Plett:** Have you done some research into how much farmland is being sold by the farmer only for that same farmer to rent back that land?

**Ms. Desmarais:** It's actually happening quite a bit. We don't have the numbers, but in the interviews that we did there certainly was a lot of talk of farmers buying up land and renting it back out to other farmers. That is part of the issue with the increased concentration of land, for sure.

**Senator Plett:** Thank you very much.

**Senator Merchant:** Welcome, Mr. Magnan; it's nice to see you here. André is a neighbour who lives only a couple of blocks away from me in Regina. Welcome to you also, Ms. Desmarais.

Ms. Desmarais, you indicated that you would recommend that there be some legislation to protect the issue of farming and how we perceive farming as part of a community.

In your research, did you find out whether, first of all, among parents that farm, children are interested in continuing on with farming? We've had a lot of people appear before us who said they grew up on a farm but they are not farming any more. Is there interest among younger people in carrying on with farming if their parents have a farm?

The second thing is that in Saskatchewan, we have legislation, as you indicated, and maybe that's sufficient. Do we want government to interfere in the business of the country? Is it your recommendation that we use public funds to maintain what I call the myth of the family farm, or should we let free enterprise work out the way that we allow other businesses to work in this country?

**Mme Desmarais :** Effectivement. Nous devons nous demander si l'agriculture familiale nous tient à cœur. Si oui, nous devons créer des lois pour faciliter ce genre d'exploitation. Nous vivons un changement important et nous ignorons pour le moment quel en est l'impact.

Nous avons déjà constaté quelques conséquences. Selon les entrevues que nous avons menées dans des municipalités rurales, les gens s'inquiètent beaucoup de la situation. Nous ne comprenons pas vraiment l'impact environnemental et social de ce changement.

À mon avis, il faut mieux comprendre les conséquences déjà constatées de ce changement. Si l'agriculture familiale nous tient à cœur, nous devons regarder au-delà de l'investissement financier et tenir compte de l'investissement social. Ces exploitations ont un impact social, pas seulement financier. Il faut donc tenir compte de tous ces éléments pour bien comprendre l'impact sur l'ensemble du secteur. Il est clair que, pour le moment, une génération de jeunes agriculteurs potentiels est exclue, et il s'agit d'un problème très sérieux.

**Le sénateur Plett :** Avez-vous fait des travaux de recherche pour déterminer la quantité de terres agricoles vendues par des agriculteurs qui louent ensuite les mêmes terres?

**Mme Desmarais :** Cela arrive en fait assez souvent. Nous n'avons pas les chiffres, mais pendant les entrevues que nous avons réalisées, les agriculteurs ont certainement beaucoup parlé de l'achat de terres pour les louer à d'autres agriculteurs. Cela fait sans aucun doute partie du problème de la concentration accrue des terres.

**Le sénateur Plett :** Merci beaucoup.

**La sénatrice Merchant :** Bienvenue, monsieur Magnan. Je suis heureux de vous voir ici. André est mon voisin; il vit à seulement quelques coins de rue de chez moi à Regina. Je vous souhaite également la bienvenue, madame Desmarais.

Madame Desmarais, vous avez dit que vous recommanderiez qu'une loi protège l'agriculture et notre perception de cette activité en tant qu'activité communautaire.

Dans vos recherches, avez-vous déterminé si, tout d'abord, parmi les membres de la famille, les enfants voulaient prendre la relève? Beaucoup de témoins ayant comparu devant nous ont dit avoir grandi dans une ferme, mais ne plus faire d'agriculture. Les jeunes dont les parents ont une ferme souhaitent-ils rester dans le domaine de l'agriculture?

Par ailleurs, comme vous l'avez indiqué, la Saskatchewan a une loi, et elle est peut-être adéquate. Voulons-nous que le gouvernement se mêle des affaires du pays? Recommandez-vous l'utilisation de fonds publics pour maintenir ce que j'appelle le mythe de la ferme familiale, ou devrions-nous laisser la libre entreprise fonctionner de la façon dont nous laissons les autres entreprises fonctionner au pays?

I see in Saskatchewan, by the dots on your slide, that a lot of that transfer or purchase of land is concentrated in the southeast part of Saskatchewan. Is that because of urban sprawl? Is it because that land is, maybe, more productive than land in the northern parts of the province? What did your research show? I think that those are my questions. Either one of you can answer.

**Ms. Desmarais:** I'll address this question of the myth of the family farm. A lot of research, not only in Canada but international research mostly in the U.S., indicates that family farming is actually the most efficient kind of farming. There is research that demonstrates that you actually can get too big and that beyond a certain point your return on investment in agriculture then starts to go down. I think we need to keep that in mind. Dr. Magnan can also talk, historically, about the collapse of the huge farms that have been started in Saskatchewan.

I think we need to keep in mind that the family farm is actually a very efficient production unit. We're talking only about economics, never mind the social and community-based aspects of that.

I will let Dr. Magnan address your second question, if that's acceptable.

**Mr. Magnan:** I believe the question was about why we are seeing more activity in some parts of the province than in others. I think it does have to do with the quality of the land. Certainly, areas south and southeast of Regina are known as having good, productive land. It doesn't hurt that it's not too far away from Regina because many people like farmland that is not too far away from a big urban centre. But we haven't systematically looked into how to explain the patterns.

I know from talking to certain investors that they have their own processes for identifying the kind of farmland they want to buy, and as you can appreciate, farmland is owned by many thousands of different owners all around the province, so if you are an investor looking to buy farmland, you might look at properties all over the province. I think they each have their own process for identifying a good parcel of land to buy. They are looking at things like the productivity of the land, the farm operators who have been using it and many other factors, as well. Those are great questions for further research, as well.

**Senator Merchant:** When the family farm is passed on to family members, do they keep it, or do they sell it because they see an opportunity to make a life somewhere else and get the money? Have you done any research on that?

**Mr. Magnan:** What we are seeing is a complex situation where, in some cases, there is a younger generation that is prepared to take over the farming business, and in some cases this is a very good living for this younger generation. But in other cases, as you

En me fiant aux points sur votre diapositive, je vois que, en Saskatchewan, le transfert ou l'achat de terres se concentrent en grande partie dans la région située au sud-est de la province. Est-ce attribuable à l'étalement urbain? Est-ce parce que les terres sont peut-être moins rentables que dans les régions du nord de la province? Qu'est-ce que vos travaux de recherche indiquent? Je pense qu'il s'agit de mes questions. Vous pouvez tous les deux y répondre.

**Mme Desmarais :** Je vais répondre à la question concernant le mythe de la ferme familiale. Beaucoup de travaux de recherche, non seulement au Canada, mais aussi à l'échelle internationale, surtout aux États-Unis, indiquent que l'agriculture familiale est en fait la sorte d'agriculture la plus efficace. Des travaux de recherche montrent qu'on peut prendre trop d'expansion et que le rendement du capital investi commence à diminuer à un moment donné. Je pense qu'il faut garder cela à l'esprit. M. Magnan peut également parler, d'un point de vue historique, de l'échec des énormes exploitations agricoles qui ont vu le jour en Saskatchewan.

Je pense que nous devons garder à l'esprit que la ferme familiale est en fait une unité de production efficace. Nous parlons seulement de l'aspect économique, pas des aspects social et communautaire.

Je vais laisser M. Magnan répondre à votre deuxième question, si vous le permettez.

**M. Magnan :** Je pense que vous avez demandé pourquoi l'activité est plus concentrée dans certaines parties de la province que d'autres. Je crois que c'est attribuable à la qualité des terres. Les régions au sud et au sud-est de Regina sont certainement reconnues comme étant bonnes et fertiles. C'est également une bonne chose qu'elles ne soient pas trop loin de Regina, car beaucoup de personnes aiment que leurs terres agricoles soient à proximité d'un grand centre urbain. Nous n'avons toutefois pas systématiquement cherché à expliquer les tendances.

Après avoir parlé à certains investisseurs, je sais qu'ils ont leurs propres processus pour cerner les terres agricoles qu'ils veulent acheter, et comme vous pouvez le constater, les terres agricoles appartiennent à des dizaines de milliers de propriétaires d'un bout à l'autre de la province. Par conséquent, un investisseur qui veut acheter des terres agricoles peut examiner des propriétés partout dans la province. Je pense qu'ils ont tous leur propre processus pour trouver un bon terrain à acheter. Ils tiennent compte de choses comme la productivité de la terre, les exploitants agricoles qui l'ont exploitée et ainsi de suite. Ce sont d'autres excellentes questions à aborder dans le cadre de recherches plus poussées.

**La sénatrice Merchant :** Quand une ferme familiale est transmise à des membres de la famille, choisissent-ils de la garder ou plutôt de la vendre pour avoir les moyens d'aller vivre ailleurs? Avez-vous étudié la question?

**M. Magnan :** Ce que nous voyons, c'est une situation complexe où, dans certains cas, des jeunes sont prêts à reprendre l'exploitation agricole, et ils peuvent parfois très bien gagner leur vie. Cependant, dans d'autres cas, comme vous l'avez dit,

suggest, some people are exiting farming, and this is part of the process of consolidation that has been happening for decades now, where a farm family will exit the industry, sell their land, usually to another farmer, and that other operation gets that much bigger.

We are seeing that happen all the time. We are continuing to lose farmers and see the number of farms go down, but there is a younger generation in certain cases that does want to take up the family business. I think we do need to think about the factors that could be presenting a challenge for that takeover to happen; high land prices and competition from investors could be impeding that process.

**The Chair:** Before moving on to Senator Plett, I will ask senators to ask short questions and the witnesses to give short answers, because we have more senators who have questions for you.

[Translation]

**Senator Pratte:** I would first like to thank you for providing us with precise, complete and detailed data. Very few witnesses have done so beforehand. Can you tell us about the connection between the price of farmland and what you have been able to observe? A good number of witnesses, including Farm Credit Canada, have told us that the international price of agricultural products and urban development explain the increased price of farmland, rather than this phenomenon. What do you think of that statement?

**Mr. Magnan:** In general, I agree that it is the price of the products. Farm income has a major influence on the price of the land. We were not able to quantify it in our research, but I suspect that the presence of investors could have an effect on the price of farmland and that it is possible that the impact will be more concentrated in areas where there is more competition and more activity.

**Senator Pratte:** To what extent should we be concerned, given that your data shows that, of all the farmland in Saskatchewan, only 1.4 per cent of the land is involved? There is some concentration in some areas, but the fact remains that a very small percentage of the land is affected at the moment.

**Mr. Magnan:** You are right, but you have to understand that this is a trend. It was only less than 15 years ago that the market really opened up to people from outside Saskatchewan. If that trend continues for 20 or 30 years, it could eventually be that the proportion of farmland belonging to investors would be quite significant. So, you are right, only a small percentage of all land is involved now, but I believe that we still have to watch the trend.

certaines personnes abandonnent l'agriculture, et cela contribue au remembrement que l'on observe depuis des dizaines d'années, car lorsqu'une exploitation agricole familiale quitte l'industrie et vend ses terres, habituellement à une autre exploitation, cette dernière devient alors beaucoup plus grande.

C'est ce que nous voyons tout le temps. Nous continuons de perdre des agriculteurs et de voir le nombre d'exploitations agricoles diminuer, mais il arrive que des jeunes veuillent reprendre l'entreprise familiale. Je pense que nous devons examiner les facteurs qui pourraient rendre difficile cette prise de contrôle; le prix élevé des terres et la concurrence livrée par des investisseurs pourraient nuire au processus.

**Le président :** Avant de passer au sénateur Plett, je demanderais aux sénateurs de poser des questions brèves et aux témoins de donner des réponses courtes, car d'autres sénateurs souhaitent prendre la parole.

[Français]

**Le sénateur Pratte :** J'aimerais d'abord vous remercier de nous avoir fourni des données précises, complètes et détaillées. Très peu de témoins l'ont fait auparavant. Pouvez-vous nous dire quel est le lien entre le prix des terres agricoles et ce que vous avez pu constater? Bon nombre de témoins, y compris Financement agricole Canada, nous ont dit que c'est le prix international des denrées agricoles et le développement urbain qui expliquent l'augmentation du prix des terres agricoles, plutôt que ce phénomène. Que pensez-vous de cette affirmation?

**M. Magnan :** Dans l'ensemble, je suis d'accord pour dire que c'est le prix des denrées. Les revenus agricoles ont une influence importante sur le prix des terres. Nous n'avons pas pu quantifier ce phénomène dans le cadre de nos recherches, mais je soupçonne que la présence d'investisseurs pourrait avoir un impact sur le prix des terres agricoles et que l'effet de cet impact serait possiblement concentré dans les régions où il y a davantage de compétition et d'activités.

**Le sénateur Pratte :** Dans quelle mesure faut-il s'en inquiéter, puisque, selon vos données sur l'ensemble des terres agricoles de la Saskatchewan, seulement 1,4 p. 100 des terres sont concernées? Certaines sont concentrées dans certains secteurs, mais il s'agit tout de même d'une toute petite partie des terres qui sont concernées pour l'instant.

**M. Magnan :** Vous avez raison, mais il faut comprendre que c'est la tendance. Il y a seulement moins de 15 ans que le marché est réellement ouvert aux gens de l'extérieur de la Saskatchewan. Si cette tendance se poursuivait pendant 20 ou 30 ans, il se pourrait éventuellement que la part des terres qui appartiennent aux investisseurs soit assez importante. Alors, vous avez raison, il s'agit là d'une petite part de toute la superficie, mais je crois qu'il faut tout de même observer la tendance.

[English]

**Senator Oh:** This committee just came back from China about 15 days ago, and we had a visit in China, including joining up with the Canadian agricultural products exhibition in China. I happened to be talking to some of the farmers from Saskatchewan over there. Earlier, you mentioned immigrants coming in. I talked to a few farmers of Asian background, and they were in Saskatchewan. One of the farmers won as much as over 4,000 acres of farming land — and doing well, exporting a lot of products to the Asia-Pacific region, including China — shifting wheat, canola oils and all other types of crops.

Is there a trend going on with the new immigrants from Asian regions who've started farming and exporting our Canadian products overseas?

**Mr. Magnan:** Yes. I've read in the press some stories about farmers from China establishing themselves in Canada as permanent residents in order to start farming. I think that's a fairly small-scale phenomenon. In Manitoba, for many years there was European immigration to the province because the land was so much cheaper in Canada than in Europe. I think that's something the industry should welcome — when people want to come and live and establish themselves in Canada to farm. That can be one of the solutions to the issue of taking up farming and the changeover in generations.

But I see that as quite different from investment money just coming in to buy the land and not establishing a presence.

**Ms. Desmarais:** I completely agree. There is a huge difference between people who are buying up land to farm the land versus an investor who is plunking money down and is not interested at all in farming itself, except for getting a good return, not only on the land but on the crop also.

I did want to make one comment to the earlier question about the younger generation of people who come from a farming background but are not getting into farming. There is certainly a case of that occurring, but interestingly, we're seeing that young people who are not from farms actually are very interested in buying up farms. This is a new phenomenon, but there is even a new coalition called the National New Farmer Coalition that includes urban people who actually want to buy up land and farm. They are finding that they are not able to do it because the price of land is so high.

[Translation]

**Senator Tardif:** I echo the comments of my colleague Senator Pratte in also thanking you for the quality of your research. Last night, I took the time to read some of the articles provided to us, and I must say that they gave me valuable information that will be very useful for us as we write our report.

[Traduction]

**Le sénateur Oh :** Les membres du comité sont revenus de Chine il y a environ 15 jours, et nous avons visité le pays, notamment en participant à une exposition de produits agricoles canadiens. Je me suis entretenu avec certains agriculteurs de la Saskatchewan. Vous avez parlé plus tôt de la venue d'immigrants. J'ai parlé à quelques agriculteurs d'origine asiatique, qui se sont rendus en Saskatchewan. L'un des agriculteurs a mis la main sur plus de 4 000 acres de terres agricoles, et il fait de bonnes affaires en exportant beaucoup de produits dans la région de l'Asie-Pacifique, y compris la Chine — du blé, de l'huile de canola et d'autres céréales.

La venue de nouveaux immigrants des régions asiatiques qui se lancent dans l'agriculture et exportent des produits canadiens représente-t-elle une tendance?

**M. Magnan :** Oui. J'ai lu dans la presse des articles sur des agriculteurs chinois qui s'établissent au Canada en tant que résidents permanents pour se lancer dans l'agriculture. Je pense que c'est un phénomène plutôt limité. Pendant de nombreuses années, des immigrants européens se sont établis au Manitoba parce que les terres coûtaient moins cher au Canada qu'en Europe. Je pense que c'est une chose dont l'industrie devrait se réjouir — quand des gens viennent s'établir au Canada pour pratiquer l'agriculture. C'est peut-être une solution au problème de la relève agricole et au transfert générationnel.

À mes yeux, c'est très différent des personnes qui se contentent d'investir dans des terres sans s'établir au pays.

**Mme Desmarais :** Je suis parfaitement d'accord. La différence est énorme entre les gens qui achètent les terres pour les exploiter et les investisseurs qui ne font que déboursier de l'argent en ne voulant aucunement se lancer eux-mêmes dans l'agriculture, leur but étant seulement de rentabiliser le capital investi, non seulement dans les terres, mais aussi dans les cultures.

Je voulais dire une chose à propos de la question posée plus tôt au sujet des jeunes ayant grandi dans une ferme, mais qui ne veulent pas pratiquer l'agriculture. C'est certainement une réalité, mais, fait intéressant, nous voyons également des jeunes venant d'un autre milieu qui souhaitent vivement acheter des fermes. C'est un nouveau phénomène, et il existe même une nouvelle coalition appelée l'Union nationale des fermiers, dont font partie des citoyens qui veulent acheter des terres et pratiquer l'agriculture. Ils se rendent compte que c'est impossible compte tenu du coût très élevé des terres.

[Français]

**La sénatrice Tardif :** J'abonde dans le même sens que mon collègue, le sénateur Pratte, et j'aimerais également vous remercier pour la qualité de votre recherche. J'ai eu l'occasion, hier soir, de lire certains des articles qui nous ont été fournis, et je dois dire que j'en ai tiré de précieuses données qui nous seront très utiles pour la rédaction de notre rapport.

As a result of your research and analysis, what recommendations would you make to the federal government that we could include in our report?

**Mr. Magnan:** Annette, do you want to answer first? I was not quite ready to answer that question specifically.

**Senator Tardif:** You can send us an answer later.

**Mr. Magnan:** The legislation on access to farmland is in provincial jurisdiction. Depending on the provinces, different laws and different regulations are in effect and their effects have to be analyzed.

In Saskatchewan, we have recently amended the legislation to prevent some investments, specifically investments from pension funds. However, that does not prevent very rich people or private investment funds to continue investing. If the objective is to prevent investment from large private investment funds, I think that our legislation is inadequate. In my opinion, the matter will have to be debated in each of the provinces.

**Senator Tardif:** Do you have a comment, Ms. Desmarais?

[English]

**Ms. Desmarais:** Yes, I agree completely with what Mr. Magnan has just said. At the federal level, there could be some general guidelines that help to maintain land ownership in the hands of farmers. Land legislation is rightfully in the hands of the provinces, and we want to see that continue, as we think that's very important. But there should be also some kind of national guidelines on what the principles are that might be of concern, namely around this issue of who should own land, investors or family farmers.

The other thing that would be really essential is some kind of tracking process put in place at the federal level so that we would know how the patterns of land ownership are changing at any given time. That's something that could be considered at the federal level.

I would really like to think a little bit more before answering your question to any greater length, because it's the third part of the objectives of your study, which I think is critical. But I would prefer to think a little bit more before I can actually say something clearer.

[Translation]

**Senator Tardif:** Thank you. If you have any other information for us, feel free to send it to the clerk of the committee.

À la suite des recherches et de l'analyse que vous en avez faite, quelles recommandations pourriez-vous offrir au gouvernement fédéral que nous pourrions inclure dans la rédaction de notre rapport?

**M. Magnan :** Annette, voulez-vous répondre d'abord? Je n'étais pas tout à fait prêt à répondre précisément à cette question.

**La sénatrice Tardif :** Vous pouvez nous envoyer une réponse plus tard.

**M. Magnan :** Les lois sur l'accès aux terres agricoles sont de compétence provinciale. Selon les provinces, différentes lois et différents règlements sont en vigueur et il faut en analyser les effets.

En Saskatchewan, nous avons récemment modifié la loi afin d'empêcher certains investissements, notamment les investissements concernant les caisses de retraite. Toutefois, cela n'empêche pas les gens très riches ou les fonds privés d'investissement de continuer à investir. Si l'objectif est d'empêcher les investissements par les grands fonds d'investissement privés, je crois que nos lois sont insuffisantes. Selon moi, il s'agit là d'une question qui doit être débattue dans chacune des provinces.

**La sénatrice Tardif :** Madame Desmarais, avez-vous un commentaire à faire?

[Traduction]

**Mme Desmarais :** Oui, je suis parfaitement d'accord avec M. Magnan à propos de ce qu'il vient tout juste de dire. Au niveau fédéral, il pourrait y avoir des lignes directrices générales pour contribuer à ce que les titres de propriété demeurent entre les mains des agriculteurs. Il revient légitimement aux provinces d'adopter la législation foncière, et nous voulons que cela reste ainsi, car nous pensons que c'est très important. Cependant, il devrait également y avoir des lignes directrices nationales sur les principes qui pourraient constituer des sujets de préoccupation, notamment la question de savoir qui doit posséder les terres, les investisseurs ou les exploitations agricoles familiales.

L'autre chose vraiment indispensable serait une sorte de mécanisme de suivi mis en place à l'échelon fédéral pour que nous sachions en tout temps de quelle façon les tendances en matière de propriété foncière évoluent. C'est une chose qui pourrait être envisagée au niveau fédéral.

J'aimerais vraiment réfléchir un peu plus avant de fournir une réponse plus approfondie à votre question, car cela se rapporte à la troisième partie des objectifs de votre étude, qui est essentielle selon moi. Il faudrait que j'y réfléchisse un peu plus pour vous donner une réponse plus claire.

[Français]

**La sénatrice Tardif :** Merci. Si vous avez d'autres renseignements à nous communiquer, n'hésitez pas à les transmettre au greffier du comité.

**Senator Dagenais:** Thank you for your presentations. Your remarks concern me a little. I live in a semi-urban area where land development is expanding, bringing a good deal of wealth to the city. In the centre of the municipality, there are strawberry farms producing very good fruit. In that region, the land is very fertile. I know the owner of one fourth-generation strawberry farm. He is very concerned for the next generation. He sees a lot of residential complexes springing up all around him. He could sell his land for a very good price. Can you imagine that a 10,000 square foot lot is currently selling for \$200,000?

Farmers are feeling pressure from municipalities. They cannot count on the next generation and they have no pension funds. They know that their land is extremely valuable. I don't know what solutions we can consider in order to help them. Those farmers no longer know what to do because their children do not want to take over the business.

As you know, strawberry crops vary from year to year and there can be major losses. What can we do to help them? It is not easy to find a solution but we have to find a way. What could you propose? Urban sprawl is a problem for farmers like that and cities want to collect property taxes.

**Mr. Magnan:** That is a very good question. I think that we are able to see the issue too, near large cities like Saskatoon and Regina. Saskatchewan investors are interested in farmland that will stay in production, growing canola, and so on. In my opinion, in Saskatchewan, competition between urban development and farmland is not as significant. The next generation is a critical problem, though. When farmers want to retire, they sell their land to the investors offering the best price. The new generation of farmers is very important for us too.

**Senator Dagenais:** We often talk about major operations, like canola, but market gardeners are under enormous pressure. I can certainly tell you that, in urban areas, such as Laval, land is being sold at a high price, and there are almost no farmers left.

**Senator Gagné:** I will be quick. I am going to continue along the same lines as Senator Tardif because I heard some hesitation in answering her question. I have a suggestion to make if you as a researcher are interested. By the way, I appreciate the quality of your work a great deal; your data are very useful for our study.

In your April 2016 publication, you came to the conclusion that the impact of social investment, as opposed to financial investment, and its impact on communities needs to be studied in

**Le sénateur Dagenais :** Je vous remercie de vos présentations. Vos propos me préoccupent un peu. J'habite dans une zone semi-urbaine où le développement immobilier prend de l'ampleur, ce qui est très enrichissant pour la ville. Au centre de la municipalité se trouvent des fraisières qui produisent de très bons fruits. Dans cette région, les terres sont très fertiles. Je connais le propriétaire d'une fraisière de quatrième génération. Il est très préoccupé par la relève, et il voit naître tout autour de lui de nombreux complexes résidentiels. Il pourrait vendre ses terres à très bon prix. Imaginez-vous qu'un terrain de 10 000 pieds carrés se vend à l'heure actuelle à 200 000 \$!

Les agriculteurs subissent des pressions de la part des municipalités, ils ne peuvent pas compter sur la relève et ils n'ont pas de fonds de pension. Ils savent que leurs terres ont une très grande valeur. Je ne sais pas quelles solutions nous pourrions envisager pour les aider. Ces agriculteurs ne savent plus que faire, parce que leurs enfants ne veulent pas prendre la relève de leur entreprise.

Comme vous le savez, la culture des fraises varie d'une année à l'autre, et cela peut entraîner des pertes importantes. Que peut-on faire pour les aider? Il n'est pas facile de trouver une solution, mais il faudra trouver une façon d'aider ces gens. Que pourriez-vous proposer? L'étalement urbain représente un problème pour ces agriculteurs et les villes veulent percevoir des impôts fonciers.

**M. Magnan :** C'est une très bonne question. Je crois qu'en Saskatchewan, près des grandes villes, comme Saskatoon et Regina, on a pu constater cet enjeu aussi. Les investisseurs en Saskatchewan s'intéressent aux terres agricoles qui demeureront en production pour la culture du canola, et cetera. Selon moi, la concurrence entre le développement urbain et les terres agricoles n'est pas aussi importante en Saskatchewan. La relève est certes un problème crucial. Lorsque les agriculteurs souhaitent se retirer, ils vendent leur terre à l'investisseur qui leur offrira le meilleur prix. La question de la relève est très importante dans notre région aussi.

**Le sénateur Dagenais :** On parle souvent des grandes exploitations, comme celle du canola, mais les producteurs maraîchers subissent une énorme pression. Je peux vous affirmer que dans les régions urbaines, notamment à Laval, des terres se sont vendues à un prix élevé, et il n'y a presque plus d'agriculteurs.

**La sénatrice Gagné :** Je serai brève. Je vais aller dans le même sens que la sénatrice Tardif, car j'ai constaté qu'on a hésité à répondre à sa question. J'ai une suggestion à faire, si cela vous intéresse en tant que chercheur. En passant, j'apprécie énormément la qualité de votre travail. Vos données nous seront très utiles dans le cadre de notre étude.

Dans votre publication d'avril 2016, vous êtes arrivé à la conclusion qu'il faudrait étudier plus en profondeur l'impact de l'investissement social par rapport à l'investissement financier et

greater depth. It would be helpful to examine the public policy that could support those trends if Canada wants to attain ecological sustainability and food sovereignty. I pass that suggestion on to you, because we have little published material on public policy in terms of Canada's agriculture and food production. Thank you.

[English]

**Senator Ogilvie:** First of all, I want to thank both of you for your research. This is, as others have said, the first clearly defined results. Obviously, you are even more aware than we are of the other issues around further research, and we want to encourage you to continue in this, particularly in the area of where the ownership of land is.

It's that that I want to comment on. I think that really the big issue is whether it's Canadian or foreign ownership. Farmland is in a similar category to our freshwater resources. They're absolutely essential resources for the future. There are a number of reasons that people would be investing in the land area, and I would suggest that investors do care whether the land is being operated profitably or whether it isn't. They aren't investing to lose money.

Generally speaking, we know that there are two sets of areas of return on it, and one is the value of the land itself, like buying stocks. There's the fundamental value, and there's the annual yield.

As we look at population increase and the decrease in arable land around the world, obviously, investing in land is a possibility. We've got the problem, within a country, as to whether that land is zoned exclusively for agriculture or whether it's open to other options. So investors would be investing in different kinds of land depending on what those circumstances are, but whether or not it is corporate ownership or individual ownership, to me, is not so critical because what I see is an increasing number of family farms becoming individual corporations. In fact, it is a way to ensure that there may be a way of passing the land into the future and maintaining stewardship or control of that land within a family.

I want to urge you to look into the issue of whether the ownership is Canadian or foreign. I think that's absolutely essential to us. I think it is of interest to know how many of those corporate purchases are individual corporations, that is, former farmers. The former farmer who owns the land and rents it out is not much different than a larger corporation if the land is being used for agriculture.

ses répercussions sur les collectivités. Il serait intéressant d'examiner les politiques publiques qui pourraient soutenir ces tendances si le Canada souhaite atteindre une durabilité écologique et une souveraineté alimentaire. C'est une suggestion que je vous transmets, parce que nous avons peu de publications sur les politiques publiques en matière d'agriculture et de production alimentaire au Canada. Je vous remercie.

[Traduction]

**Le sénateur Ogilvie :** Tout d'abord, je vous remercie tous les deux de vos travaux de recherche. Comme d'autres personnes l'ont dit, il s'agit des premiers résultats clairement définis. De toute évidence, vous connaissez encore mieux que nous les autres questions à étudier, et nous vous encourageons à poursuivre vos travaux, surtout en ce qui a trait à la possession des titres de propriété.

C'est d'ailleurs le sujet que je souhaite aborder. Je pense vraiment que la grande question est de savoir si les titres appartiennent à des Canadiens ou à des étrangers. Les terres agricoles tombent dans une catégorie semblable à celle de nos ressources en eau douce. Notre avenir en dépend. Les gens investissent dans des terres pour plusieurs raisons, et j'estime qu'il importe pour les investisseurs que l'exploitation de ces terres soit rentable. Ils n'investissent pas pour perdre de l'argent.

En général, nous savons que c'est rentable de deux façons. D'une part, il y a la valeur proprement dite des terres — c'est comme acheter des actions —, la valeur fondamentale, et, d'autre part, le rendement annuel.

Si l'on tient compte de la croissance démographique et de la diminution de la superficie arable partout dans le monde, de toute évidence, investir dans les terres représente une possibilité. Au sein d'un pays, il faut déterminer si les terres sont exclusivement réservées à l'agriculture ou s'il y a d'autres options. Les investisseurs investissent donc dans différentes sortes de terres selon le zonage, mais il importe peu pour moi que ce soit une société ou une personne qui possède les titres de propriété, car je vois de plus en plus d'exploitations agricoles familiales se constituer en société. À vrai dire, c'est un moyen pour une famille de rendre possible le transfert des terres à l'avenir tout en en maintenant l'intendance ou le contrôle.

Je vous prie instamment de déterminer si ce sont des Canadiens ou des étrangers qui possèdent les titres de propriété. Je pense que c'est absolument essentiel pour nous. Je crois qu'il serait pertinent de savoir quelle est la proportion de sociétés appartenant à d'anciens agriculteurs qui achètent des terres. Un ancien agriculteur qui achète des terres et qui les loue ne diffère pas beaucoup d'une grande société lorsque ces terres sont cultivées.

I think we absolutely have to know, in detail, the kind of information that you are launching in this area, and so I want to simply encourage you to continue this because, without that information, it's speculative. Basing our decisions on how land should be controlled in this country based on pure speculation is the worst way we can possibly do it.

As I said, yours is the first really detailed information we've had. So thank you. I encourage you for further studies.

**Mr. Magnan:** I'd just like to clarify that. In our study, we did take some pains to distinguish between owners of farmland who were local or retired farmers versus absentee investor owners.

We weren't looking at the question of a corporate structure per se. We were looking at who owns the land and whether we can determine whether they are an investor in the sense that they're an absentee owner and have no real connection to that farmland other than as an investor. So we're fairly confident that the investors that we identified were of that kind and not simply a family farming operation that happens to be incorporated.

On the question of foreign ownership, the land titles analysis that we did didn't find any evidence that there were non-Canadians who owned farmland. The rules are really quite strict in Saskatchewan.

The government has recently, with its 2015 legislation, tried to close some additional loopholes so that they are even more confident that it's not foreign money behind a Canadian resident or citizen in those investments. I do think that part of the legislation is working quite well.

**Senator Ogilvie:** Thank you very much.

**Ms. Desmarais:** Very quickly, I just wanted to emphasize that I think you're absolutely correct in pointing out this problem of concentration of land among farmers themselves, and that is precisely why we wanted to try to keep track of both of those processes that were occurring in Saskatchewan, the shift in land ownership in that investors were purchasing more land but also this whole serious and very important process of ongoing concentration of land ownership among farmers themselves.

I think both of those are very important. We have to continue to keep tabs on what's going on there. We just wanted to let you know that we really do hope to continue to do research in Alberta and Manitoba, and we do know that some other academics are using our methodology to look at Ontario and Quebec. We're all going to keep our eyes open for that research.

Je pense que nous devons absolument avoir, de manière détaillée, le genre de données que vous recueillez dans ce domaine, et je veux donc tout simplement vous encourager à poursuivre vos travaux, car, sans cette information, ce ne sont que des suppositions. Pour nous, la pire façon de procéder consiste à fonder sur de pures suppositions nos décisions concernant la façon dont les terres devraient être contrôlées au pays.

Comme je l'ai dit, vous nous avez fourni nos premières données vraiment précises. Je vous en suis reconnaissant. Je vous encourage à poursuivre vos travaux.

**M. Magnan :** J'aimerais juste apporter des précisions à ce sujet. Dans notre étude, nous nous sommes donné la peine de faire une distinction entre les propriétaires de fermes qui venaient de la place ou qui étaient des agriculteurs à la retraite et les propriétaires-investisseurs absents.

Nous ne sommes pas penchés sur la question de la structure organisationnelle proprement dite. Nous avons regardé qui possédait les terres et s'il était possible d'affirmer qu'il s'agissait d'investisseurs dans le sens de propriétaires absents qui n'ont autrement pas de véritable lien avec les terres agricoles. Nous sommes donc presque certains qu'il s'agit du type d'investisseurs que nous avons examinés, que ce n'était pas de simples exploitations agricoles familiales constituées en société.

À propos des propriétaires étrangers, notre analyse de titres de propriété n'a pas donné la moindre preuve que les terres appartenaient à des non-Canadiens. Les règles à cet égard sont vraiment très strictes en Saskatchewan.

Dans une loi adoptée en 2015, le gouvernement a récemment essayé d'éliminer d'autres échappatoires, et on est donc encore plus certain que ce ne sont pas des capitaux étrangers qui sont investis en se servant d'un résident ou d'un citoyen canadien comme façade. Je pense que la loi fonctionne très bien à cet égard.

**Le sénateur Ogilvie :** Merci beaucoup.

**Mme Desmarais :** Je voulais juste souligner très rapidement que je pense que vous avez tout à fait raison d'attirer l'attention sur le problème de la concentration des terres entre les mains des agriculteurs, et c'est exactement la raison pour laquelle nous voulions essayer de faire un suivi des deux mécanismes observés en Saskatchewan, à savoir le transfert de propriété dans le sens où les investisseurs achetaient plus de terres, mais aussi tout le processus sérieux et très important de la concentration des titres de propriété entre les mains des agriculteurs.

Je pense que les deux sont très importants. Nous devons continuer de surveiller la situation. Nous voulions seulement vous dire que nous souhaitons vraiment poursuivre nos travaux de recherche en Alberta et au Manitoba, et nous savons que d'autres universitaires se servent de notre méthodologie pour étudier la situation en Ontario et au Québec. Nous attendons tous la publication de ces travaux.

[*Translation*]

**The Chair:** Thank you very much, Mr. Magnan and Ms. Desmarais. As you were able to see, the senators were very interested in your briefs and your research. If you have other comments, you can always send them to us through the clerk of the committee. They will certainly be useful when we are ready to produce our report. Thank you for visiting us.

(The committee adjourned.)

[*Français*]

**Le président :** Merci beaucoup, monsieur Magnan et madame Desmarais. Comme vous avez pu le constater, les sénateurs s'intéressent beaucoup à vos mémoires et à vos recherches. Si vous avez d'autres commentaires, vous pouvez toujours nous les faire parvenir par l'entremise du greffier du comité. Ils nous seront certainement utiles lorsque nous serons prêts à produire notre rapport. Merci de vous être déplacés.

(La séance est levée.)

---

WITNESSES

**Tuesday, November 22, 2016**

*Fédération de la relève agricole du Québec:*

Michèle Lalancette, President;

Philippe Pagé, Inter-Regional Coordinator - South.

**Thursday, November 24, 2016**

*Bank of Canada:*

Eric Santor, Chief, Canadian Economic Analysis;

Toni Gravelle, Chief, Financial Markets.

*As individuals:*

André Magnan, Associate Professor, Department of Sociology and Social Studies, University of Regina;

Annette Desmarais, Canada Research Chair in Human Rights, Social Justice and Food Sovereignty, Department of Sociology, University of Manitoba (by video conference).

TÉMOINS

**Le mardi 22 novembre 2016**

*Fédération de la relève agricole du Québec :*

Michèle Lalancette, présidente;

Philippe Pagé, coordonnateur interrégional - Sud.

**Le jeudi 24 novembre 2016**

*Banque du Canada :*

Eric Santor, chef, Analyses de l'économie canadienne;

Toni Gravelle, chef, Marchés financiers.

*À titre personnel :*

André Magnan, professeur agrégé, Département de sociologie et d'études sociales, Université de Regina;

Annette Desmarais, titulaire de la Chaire de recherche du Canada sur les droits de l'homme, la justice sociale et la souveraineté alimentaire, Département de sociologie, Université du Manitoba (par vidéoconférence).