

SENATE



SÉNAT

CANADA

First Session
Forty-second Parliament, 2015-16-17

*Proceedings of the Standing
Senate Committee on*

AGRICULTURE AND FORESTRY

Chair:
The Honourable GHISLAIN MALTAIS

Tuesday, February 28, 2017 (in camera)
Thursday, March 2, 2017

Issue No. 24

Twenty-eighth meeting:

Study on international market access
priorities for the Canadian agricultural
and agri-food sector

and

Sixteenth meeting:

Study on the acquisition of farmland in Canada
and its potential impact on the farming sector

WITNESSES:
(See back cover)

Première session de la
quarante-deuxième législature, 2015-2016-2017

*Délibérations du Comité
sénatorial permanent de l'*

AGRICULTURE ET FORÊTS

Président :
L'honorable GHISLAIN MALTAIS

Le mardi 28 février 2017 (à huis clos)
Le jeudi 2 mars 2017

Fascicule n° 24

Vingt-huitième réunion :

Étude sur les priorités pour le secteur agricole et
agroalimentaire canadien en matière d'accès
aux marchés internationaux

et

Seizième réunion :

Étude sur l'acquisition des terres agricoles au Canada
et ses retombées potentielles sur le secteur agricole

TÉMOINS :
(Voir à l'endos)

STANDING SENATE COMMITTEE ON
AGRICULTURE AND FORESTRY

The Honourable Ghislain Maltais, *Chair*

The Honourable Terry M. Mercer, *Deputy Chair*

and

The Honourable Senators:

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

*Ex officio members

(Quorum 4)

Changes in membership of the committee:

Pursuant to Rule 12-5 and to the Order of the Senate of December 7, 2016, membership of the committee was amended as follows:

The Honourable Senator Duffy replaced the Honourable Senator Woo (*February 27, 2017*).

The Honourable Senator Oh replaced the Honourable Senator Enverga (*February 16, 2017*).

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 :

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

* Membres d'office

(Quorum 4)

Modifications de la composition du comité :

Conformément à l'article 12-5 du Règlement et à l'ordre adopté par le Sénat le 7 décembre 2016, la liste des membres du comité est modifiée, ainsi qu'il suit :

L'honorable sénateur Duffy a remplacé l'honorable sénateur Woo (*le 27 février 2017*).

L'honorable sénateur Oh a remplacé l'honorable sénateur Enverga (*le 16 février 2017*).

MINUTES OF PROCEEDINGS

OTTAWA, Tuesday, February 28, 2017
(47)

[*English*]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met in camera this day at 6:24 p.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Ghislain Maltais, presiding.

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

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

Pursuant to the order of reference adopted by the Senate on Thursday, January 28, 2016, the committee continued its study on international market access priorities for the Canadian agricultural and agri-food sector. (*For complete text of the order of reference, see proceedings of the committee, Issue No. 1.*)

Pursuant to rule 12-16(1)(d), the committee considered a draft report.

It was agreed that the draft report on the committee's study on international market access priorities for the Canadian agricultural and agri-food sector be adopted, as amended, and that the Subcommittee on Agenda and Procedure be authorized to approve the final version of the report taking into account the changes discussed today.

At 7:37 p.m., the committee adjourned to the call of the chair.

ATTEST:

OTTAWA, Thursday, March 2, 2017
(48)

[*English*]

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8:02 a.m., in room 2, Victoria Building, the chair, the Honourable Ghislain Maltais, presiding.

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

Other senator present: The Honourable Senator Woo (1).

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 28 février 2017
(47)

[*Traduction*]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit à huis clos aujourd'hui, à 18 h 24, dans la pièce 2 de l'édifice Victoria, sous la présidence de l'honorable Ghislain Maltais (*président*).

Membres du comité présents : Les honorables sénateurs Dagenais, Duffy, Gagné, Maltais, Mercer, Merchant, Ogilvie, Oh, Petitclerc, Pratte et Tardif (11).

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

Conformément à l'ordre de renvoi adopté par le Sénat le jeudi 28 janvier 2016, le comité poursuit son étude sur les priorités pour le secteur agricole agroalimentaire canadien en matière d'accès aux marchés internationaux. (*Le texte intégral de l'ordre de renvoi figure au fascicule n° 1 des délibérations du comité.*)

Conformément à l'alinéa 12-16(1)d) du Règlement, le comité examine un projet de rapport.

Il est convenu d'adopter la version modifiée du projet de rapport sur l'étude du comité ayant porté sur les priorités pour le secteur agricole et agroalimentaire canadien en matière d'accès aux marchés internationaux et d'autoriser le Sous-comité du programme et de la procédure à en approuver la version définitive en tenant compte des modifications apportées aujourd'hui.

À 19 h 37, le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

ATTESTÉ :

OTTAWA, le jeudi 2 mars 2017
(48)

[*Traduction*]

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 h 2, dans la pièce 2 de l'édifice Victoria, sous la présidence de l'honorable Ghislain Maltais (*président*).

Membres du comité présents : Les honorables sénateurs Bernard, Beyak, Dagenais, Gagné, Maltais, Mercer, Ogilvie, Oh, Petitclerc, Pratte et Tardif (11).

Autre sénateur présent : L'honorable sénateur Woo (1).

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 Thursday, October 6, 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:

Informa Economics IEG:

Juan Sacoto, Senior Vice President.

As an individual:

Ella Haley, Assistant Professor, Sociology, Athabasca University.

The chair made a statement.

Mr. Sacoto made a statement and answered questions.

At 9:03 a.m., the committee suspended.

At 9:09 a.m., the committee resumed.

Ms. Haley made a statement and answered questions.

At 9:52 a.m., the committee adjourned to the call of the chair.

ATTEST:

Conformément à l'ordre de renvoi adopté par le Sénat le jeudi 6 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 :

Informa Economics IEG :

Juan Sacoto, vice-président directeur.

À titre personnel :

Ella Haley, professeure adjointe, Sociologie, Université Athabasca.

Le président ouvre la séance.

M. Sacoto fait un exposé, puis répond aux questions.

À 9 h 3, le comité suspend ses travaux.

À 9 h 9, le comité reprend ses travaux.

Mme Haley fait un exposé, puis répond aux questions.

À 9 h 52, le comité s'ajourne jusqu'à nouvelle convocation de la présidence.

ATTESTÉ :

Le greffier du comité,

Kevin Pittman

Clerk of the Committee

EVIDENCE

OTTAWA, Thursday, March 2, 2017

The Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry met this day at 8:02 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.

[*English*]

The Chair: Good morning, everybody. I welcome you to this meeting of the Standing Senate Committee on Agriculture and Forestry. My name is Senator Maltais, chair of this committee.

I would like to start by asking the senators to introduce themselves.

Senator Mercer: I'm Terry Mercer from Nova Scotia.

Senator Beyak: Senator Lynn Beyak from Ontario.

[*Translation*]

Senator Tardif: Senator Claudette Tardif from Alberta.

Senator Gagné: Senator Raymonde Gagné from Manitoba.

[*English*]

Senator Bernard: Senator Bernard from Nova Scotia.

Senator Woo: Good morning. Senator Woo, British Columbia.

Senator Oh: Victor Oh from Ontario.

[*Translation*]

Senator Petitclerc: Chantal Petitclerc from Quebec.

Senator Pratte: André Pratte from Quebec.

Senator Dagenais: Senator Jean-Guy Dagenais from Quebec.

[*English*]

Senator Ogilvie: Kelvin Ogilvie from Nova Scotia.

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

[*Translation*]

This morning, we have the privilege of hearing from Juan Sacoto, Senior Vice-President of Informa Economics IEG.

[*English*]

He's from Tennessee. Welcome to the Senate committee and thank you for participating. You have an opening statement, and you now have the floor.

TÉMOIGNAGES

OTTAWA, le jeudi 2 mars 2017

Le Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts se réunit aujourd'hui, à 8 h 2, afin d'étudier l'acquisition des terres agricoles au Canada et les retombées potentielles sur le secteur agricole.

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

[*Traduction*]

Le président : Bonjour à tous, et bienvenue à la séance d'aujourd'hui du Comité sénatorial permanent de l'agriculture et des forêts. Je suis le sénateur Maltais, président du comité.

Avant tout, j'aimerais demander aux sénateurs et aux sénatrices de se présenter.

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

La sénatrice Beyak : Sénatrice Lynn Beyak, de l'Ontario.

[*Français*]

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

La sénatrice Gagné : Sénatrice Raymonde Gagné, du Manitoba.

[*Traduction*]

La sénatrice Bernard : Sénatrice Bernard, de la Nouvelle-Écosse.

Le sénateur Woo : Bonjour. Sénateur Woo, de la Colombie-Britannique.

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

[*Français*]

La sénatrice Petitclerc : Chantal Petitclerc, du Québec.

Le sénateur Pratte : André Pratte, du Québec.

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

[*Traduction*]

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

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

[*Français*]

Nous avons le privilège, ce matin, de recevoir M. Juan Sacoto, vice-président directeur d'Informa Economics IEG.

[*Traduction*]

Il vient du Tennessee. Bienvenue à notre comité sénatorial, et merci d'être venu témoigner. Je sais que vous avez une déclaration préliminaire, alors je vous cède la parole.

Juan Sacoto, Senior Vice President, Informa Economics IEG: Good morning, everyone. Thank you very much, Mr. Chairman and committee members for inviting us to come, participate and share a little bit of our perspective, from my company and myself, as we work in these markets.

I will give you a bit of background on what we do in our company so you get our perspective. I work with Informa Economics. We're a global research and consulting firm, exclusively focused on food and agriculture. We follow most of the major markets, and have for about 40 years. We focus on the U.S. because that's where we're headquartered, but we cover most of the major markets in Brazil, Argentina, United States, Canada, Australia, Europe, and the supply markets, China, India, et cetera. We bring a lot of knowledge across countries to compare certain countries and how one relates to the other.

We have an ongoing practice on farmland. We looked at farmland and, in that process, we advise farmers, large farmers, mega-farmers in various countries, as well funds, financial institutions and agribusiness in general. That is a bit of background so you know where I'm coming from.

We'll try to explain, at least from our perspective, why farmland values in Canada have increased. I'll touch on that and give a bit of a global perspective when needed. I'll also touch on the challenges that represents to farmers in general. That's how I plan to make the brief presentation, and then welcome questions.

In thinking about the reasons that farmland has increased, when we looked across the globe, the reasons and the drivers for why that happened are similar across countries. No matter what country you look at, there's a common set of drivers that have pushed farmland prices across the globe in the supply countries, countries that are producing a lot of commodities for the world.

We can look at a longer period, but in the past 10 years we have seen an unprecedented increase in farmland prices across these regions. To give you some perspective, as I'm sure you know, between 2005 and 2015, farmland prices in Canada have grown an average about 142 per cent. That's about a 9 per cent compounded growth rate per year. When you compare that across other countries, some are higher or lower.

For example, in the U.S., during the same period of time, they grew just about 100 per cent. So it's about 6 per cent. When you look at Brazil, for example, it's very regional so it's hard to

Juan Sacoto, vice-président directeur, Informa Economics IEG : Bonjour à tous. Je tiens à remercier chaleureusement le président et les membres du comité de nous avoir invités à témoigner devant vous afin de vous exposer un peu mon point de vue et celui de mon entreprise, puisque nos activités concernent ces marchés.

Je vais commencer par vous présenter brièvement notre entreprise afin que vous puissiez comprendre notre position. Je travaille pour Informa Economics. Nous sommes une société mondiale de recherche et de consultation dont les activités sont axées exclusivement sur l'alimentation et l'agriculture. Depuis environ 40 ans, nous observons la plupart des marchés importants, en particulier aux États-Unis, puisque c'est là que se trouve notre siège social. Nous surveillons aussi la plupart des principaux marchés au Brésil, en Argentine, aux États-Unis, au Canada, en Australie, en Europe ainsi que les marchés d'approvisionnement, entre autres la Chine et l'Inde. Nous recueillons beaucoup de renseignements d'un pays à un autre afin d'établir des comparaisons et de déterminer les liens entre les pays.

Nos activités courantes sont axées sur les terres agricoles. Nous étudions les terres agricoles et, dans le cadre de ce processus, nous fournissons des conseils aux agriculteurs et aux exploitants agricoles de grande et de très grande taille dans divers pays. Nous étudions aussi le financement, les institutions financières et le secteur de l'agro-entreprise en général. Voilà donc un peu de contexte pour que vous puissiez mieux savoir qui nous sommes.

Je vais essayer d'expliquer, du moins selon le point de vue de mon entreprise, pourquoi la valeur des terres agricoles canadiennes a augmenté. En outre, je vais aussi aborder la situation dans le reste du monde lorsque c'est nécessaire. Je vais également parler des difficultés que subissent les agriculteurs en général. Je vais m'en tenir à cela pendant mon bref exposé, puis je répondrai à vos questions avec plaisir.

Lorsqu'on étudie les raisons pour lesquelles la valeur des terres agricoles a augmenté dans toutes les régions du monde, on constate que les raisons et les facteurs sont similaires d'un pays à l'autre. Peu importe le pays observé, il y a un ensemble récurrent de facteurs qui ont mené à l'augmentation de la valeur des terres agricoles dans les pays d'approvisionnement aux quatre coins du monde, les pays qui produisent beaucoup de produits de base pour le monde entier.

Nous pouvons observer ce phénomène sur une longue période, mais rien qu'au cours des 10 dernières années, nous avons vu une augmentation sans précédent du prix des terres agricoles dans toutes les régions. Pour vous donner une idée — comme vous le savez, j'en suis sûr —, entre 2005 et 2015, le prix des terres agricoles au Canada a augmenté d'environ 142 p. 100 en moyenne. Il s'agit d'un taux de croissance composé d'environ 9 p. 100 par année. Si vous comparez ce taux entre les pays, il peut être soit plus élevé, soit plus bas.

Par exemple, au cours de cette période aux États-Unis, le prix des terres agricoles a augmenté d'environ 100 p. 100 seulement. Donc, le taux est d'à peu près 6 p. 100. En ce qui concerne le

generalize, but there are regions that have grown in that same period about 150 per cent, to 200 and 300 per cent if you go local in some of the areas in Brazil that have had a lot of investment. If you look at Australia, depending on the area, you have that same pattern of increase.

If you were to see a chart of farmland prices in the last 10 or 15 years and how they have moved, you will see that in the countries I mentioned before, there's a lot of co-movement. Clearly, when you see that, there are the same things affecting each other.

In fact, if you look at U.S. and Canadian land, they are highly correlated in the last 15 years. They are almost to the dot. In statistics we use an indicator called R-squared — or correlation coefficient — that measures how well one set of numbers follows the others. For the U.S. and Canada, it is 95 per cent, meaning almost perfect, if you look at the last 10 years.

Some of these factors are very much driven by global factors. There are many local factors that differentiate one region from another, but by and large the majority of what's driving it are global factors of supply and demand that I'll address a bit later.

When I think about why farmland is increasing, everything falls into two categories. I'm sure you've heard this from other witnesses. One is that farmland profitability has increased substantially across every sector that you can tell. The other one is the supply and demand of land. What we find is the demand for farmland — this is a lot more localized, but it gets reflected in the national numbers — has increased. In countries like Canada and the U.S., the supply of farmland is fairly limited. In fact, it's going down every year because you have urban pressure and other things that come into it. So any kind of small increase in the demand has some effect, although the effects tend to be more localized than you can see at the national level.

When you think about farm profitability, from my perspective, it is very simple. If you think about it from a crop perspective, it is the price times the yield minus the cost of production. You can track and see what happens with any of these. When you look, again, it's the same in every country. It's the price of the commodity, and the underlying commodity is by and large the main factor that has driven farmland profitability.

To give you some perspective, in North America, you can think about wheat prices since 2005. I'm picking that number as it is 10 years ago relative to 2015, which is the last available data for Canada. In that period, prices for wheat went up 100 per cent. They have now receded to 45 per cent relative to 2004-05. They're still higher than that. In terms of corn, soybean, canola, grains

Brésil, par exemple, le prix varie beaucoup selon la région, alors il est difficile de faire une moyenne, mais certaines régions ont vu le prix augmenter au cours de cette période de 150 p. 100, et donc, de 200 et de 300 p. 100 dans certaines régions locales du Brésil où il y a eu beaucoup d'investissements. En Australie, selon la région, on peut voir le même genre d'augmentation.

Si on représentait les fluctuations du prix des terres agricoles au cours des 10 ou 15 dernières années dans un graphique, on verrait qu'il y a beaucoup de covariations entre les pays que j'ai mentionnés plus tôt. Cela montre clairement qu'il y a des interrelations.

À dire vrai, si on prend les terres aux États-Unis et au Canada au cours des 15 dernières années, on voit qu'il y a une très forte corrélation entre eux. C'est presque une corrélation parfaite. En statistique, on utilise le coefficient de corrélation — R au carré — afin de mesurer la liaison qui existe entre deux ensembles de données. Entre les États-Unis et le Canada, le coefficient de corrélation est de 95 p. 100, ce qui est pratiquement identique, sur les 10 dernières années.

Certains de ces facteurs sont très influencés par le reste du monde. Il y a un grand nombre de facteurs locaux qui créent des variations d'une région à une autre, mais dans une grande majorité, ce sont les facteurs globaux de l'offre et de la demande qui ont le plus grand impact. Je vais en reparler plus tard.

Selon moi, on peut répartir toutes les raisons expliquant l'augmentation du prix des terres agricoles en deux catégories. Je suis sûr que les autres témoins que vous avez accueillis vous en ont parlé. D'abord, la rentabilité des terres agricoles a augmenté considérablement dans tous les secteurs observables. Ensuite, il y a l'offre et la demande pour ces terres. Ce que nous avons constaté, c'est que la demande pour les terres agricoles — c'est un phénomène qui concerne plus particulièrement certaines régions, mais il est reflété dans les données nationales — a augmenté. Dans certains pays comme le Canada et les États-Unis, le nombre de terres agricoles est relativement limité. À dire vrai, il y a de moins en moins de terres agricoles chaque année à cause de l'expansion des villes et d'autres facteurs connexes. Donc, la plus petite augmentation dans la demande va se faire sentir, même si les effets sont plus visibles à l'échelle locale qu'à l'échelle nationale.

Selon moi, il est très simple de calculer la rentabilité d'une exploitation agricole. Envisagez la chose avec les récoltes comme point central : la rentabilité est égale au prix multiplié par le rendement de la culture moins le coût de production. Vous pouvez observer ces variables et suivre leur mouvement. Je le redis, c'est la même chose que l'on voit dans tous les pays. Le prix du produit est essentiellement le facteur principal qui influence la rentabilité des terres agricoles.

Pour mettre les choses en contexte, prenez les prix du blé en Amérique du Nord depuis 2005. J'ai choisi cet exemple parce que les dernières données que nous avons du Canada remontent à 2015, ce qui nous donne une période de 10 ans. Au cours de cette période, les prix du blé ont augmenté de 100 p. 100. Aujourd'hui, ils ont reculé de 45 p. 100 par rapport à 2004-2005, mais ils sont

and oilseeds, prices went up as much as 160 per cent. In 2011-12, they peaked, but they still remain somewhere between 60 and 70 per cent higher depending on the price measurement you look at. It has been somewhat of a permanent increase, and that is by far the main driver of prices.

Then the question is: What is driving these prices? Is it local or global? The increase in demand that we've seen is probably the major driver behind this price increase. We have seen a substantial and rapidly increasing demand in this period. I underline the two words, substantial and rapid, because both have an impact.

When you dissect to see what was substantial, there are many factors we can list, and there are many local factors in countries, but one of the two things that are the main drivers is China. China is a driver in all agricultural markets and has been for the last 15 years — kind of a constant driver. China, Southeast Asia and to some extent developing countries with appetites for proteins — for meat — as they've generated greater income, that has fuelled quite a bit of demand. If you want to consume a pound of chicken, you need about two pounds of feed. That's your grains and oil seeds, and that creates a multiplier effect when you have people consuming more meat; it's a multiplier effect throughout the supply chain, essentially. You need more grain.

The last 10 years' of growth of that is substantially greater than any period in the past. That pushed a sustained growth and demand that already started to push prices early in the 2000s. So factor number one is China and developing countries wanting more protein.

Factor two is substantial in terms of the new demand but it was more how rapidly it had to be filled. This is biofuels. Policies in the U.S., Canada, Europe and South America to produce biofuels from crops not only were a substantial new demand to the market, but they were very rapid. In about five years, because of legislation, you have to create quite a bit more production. That created a shock that the supply side, and countries like Canada, U.S. and Brazil, just could not keep up on the production side.

It didn't matter whether the production of biofuels was U.S.- or European-driven. The effects are in every country similarly, because you are using soybean oil for biodiesel, whether from Brazil or here. You're using the same thing. There's interconnectivity in the agri-market, so you have that outcome.

toujours plus élevés qu'à cette époque. Pour ce qui est du maïs, du soya, du canola, du grain et des oléagineux, les prix ont augmenté de jusqu'à 160 p. 100. Ils étaient alors plus élevés en 2011-2012, mais ils sont toujours aujourd'hui de 60 à 70 p. 100 plus élevés selon la mesure des prix utilisée. En quelque sorte, cette augmentation a été permanente, et c'est de loin le plus important facteur de l'augmentation des prix.

Donc, la question est de savoir ce qui influence les prix. S'agit-il de facteurs locaux ou de facteurs globaux? L'accroissement de la demande à laquelle nous avons assisté est probablement le principal facteur expliquant l'augmentation du prix. Au cours de cette période, nous avons eu une augmentation rapide et importante de la demande. Je veux mettre ces deux mots en relief : rapide et importante, parce que chacun a un impact.

Si on examine la situation plus en détail pour isoler la multitude de facteurs, on constate qu'il y a un grand nombre de facteurs locaux dans chaque pays, mais que la Chine est l'un des deux facteurs principaux. Depuis les 15 dernières années, la Chine influence tous les marchés dans le secteur de l'agriculture. On peut dire que c'est une constante. La Chine, l'Asie du Sud-Est et, dans une certaine mesure, les pays en développement qui consomment beaucoup d'aliments protéiques — de viande — depuis que leur économie se porte mieux ont contribué de façon assez importante à l'augmentation de la demande. Vous savez, pour produire une livre de poulet, il vous faut environ deux livres d'aliments pour animaux, c'est-à-dire du grain et des oléagineux. Vous voyez donc l'effet multiplicateur que cela entraîne lorsque les gens consomment davantage de viande, un effet multiplicateur qui, essentiellement, a une incidence sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. La demande en grains augmente.

La croissance au cours des 10 dernières années a été considérablement plus importante que jamais auparavant. Il y a eu une augmentation de la croissance et de la demande qui avaient déjà commencé à faire gonfler les prix au début des années 2000. Donc, le facteur n° 1 est le fait que la Chine et les pays en développement demandent davantage d'aliments protéiques.

Le second facteur concerne une nouvelle demande considérable, mais l'aspect essentiel tient à la rapidité avec laquelle on a répondu à cette demande. Je parle des biocombustibles. Les politiques en vigueur aux États-Unis, au Canada, en Europe et en Amérique du Sud relativement à la production de biocombustibles à partir des récoltes ont contribué à la création d'une nouvelle demande considérable sur le marché, une demande qui, en outre, a été comblée très rapidement. En cinq ans environ, il y a eu des lois exigeant que la production augmente dans une assez grande mesure. Le côté de l'offre — le côté de la production au Canada, aux États-Unis et au Brésil, entre autres, n'a pas pu suivre le mouvement.

Que la production de biocombustibles se fasse aux États-Unis ou en Europe, cela n'a pas d'importance. Les effets se font ressentir de la même façon dans tous les pays, parce qu'il faut de l'huile de soya pour produire du biodiesel, que le produit vienne du Brésil ou d'ici. On utilise la même chose. L'interrelation dans le marché agricole donne le résultat que nous connaissons.

The other factor that has pushed prices again — pushing prices, farm profitability, farmland prices — and this is more local — is exchange rates. This is particularly for Canada and Brazil. You can think both exchange rates actually have improved local prices. By improving local prices, you improve farm profitability and increase the price of farmland.

For example, in 2015, it's been highly publicized in Canada that farmland prices went up about 9 per cent. If you look at it from a U.S.-dollar perspective, so you eliminate the exchange rate out of it, farmland prices in 2005 actually declined about 6 per cent. The difference between the increase of 9 per cent in Canadian dollars and the loss of 6 per cent in U.S. dollars — most of that is just exchange rate.

When we go to Brazil, it's a similar picture. Although they did have more investment, when you look at Brazil in a U.S. dollar equivalent, it's not the same rosy growth as when you look in the real. That has helped in a number of countries; their relative exchange rate to the dollar has helped move internal prices and move farmland prices as well.

Some people ask why everything is from the dollar. It's just because all these commodities are priced in dollars. They do change a little bit with exchange rates — of course, they're influenced — but since they are priced in U.S. dollars, if you're a farmer and your costs on your land are based on Canadian dollars, all of a sudden your currency goes down but you receive more Canadian dollars for your crop. That's why we use the U.S. dollar as a benchmark — just because all the prices are kind of U.S.-based.

In terms of profitability, I mentioned farm profitability is driven by yields. Yields have had an effect in Canada and just about everywhere in the world, but it is a minor effect relative to price. For perspective, in Canada, during the period 2005-15, crops increased 10 to 15 per cent yield, so you have a corresponding effect on profitability. The message is the main effect was price. Yield provides a sustainable push for profitability, because you expect yield to grow 1 to 2 per cent a year, and then you can say demand prices can, in a neutral year, grow about that much. It has an effect but not substantial.

Cost of production — I won't cover too much. I'll take any questions, but that hasn't been a factor, per se.

We talk about the demand for land. That has been a factor. Even though it seems like in Canada it has been a big factor, in Brazil, Uruguay, Eastern Europe and Ukraine — some of the

Un autre facteur qui a une influence sur les prix — l'augmentation des prix, la rentabilité des exploitations agricoles et le prix des terres agricoles —, à une échelle plus locale, est le taux de change. Cela s'applique particulièrement au Canada et au Brésil. Voyez-vous, les taux de change en vigueur dans les deux pays ont contribué à améliorer les prix locaux. Avec de plus hauts prix locaux, la rentabilité de l'exploitation agricole augmente, de même que le prix des terres agricoles.

Par exemple, en 2015, l'augmentation d'environ 9 p. 100 du prix des terres agricoles au Canada a été très médiatisée. Si on aborde la question en mettant l'accent sur la valeur du dollar américain, on peut éliminer le taux de change de l'équation, on constate que le prix des terres agricoles en 2015 a véritablement diminué de 6 p. 100. Tout est pratiquement une question de taux de change : la différence entre l'augmentation de 9 p. 100 en dollars canadiens et la diminution de 6 p. 100 en dollars américains.

La situation est similaire au Brésil. Même si l'investissement y est plus important, la croissance n'est pas aussi rose lorsqu'on fait l'équivalence en dollars américains. Certains pays sont favorisés par cela : le taux de change entre leur devise et le dollar américain a influencé les prix intérieurs ainsi que les prix des terres agricoles.

Les gens se demandent parfois pourquoi tout tourne autour du dollar américain. Voyez-vous, le prix de tous les produits de base est exprimé en dollars. Il y a bien sûr un peu de variations selon le taux de change — cela a une influence, bien sûr —, mais puisque le prix est en dollars américains, un agriculteur dont les coûts de production sont en dollars canadiens recevra plus d'argent pour sa récolte si le dollar canadien perd de sa valeur. Donc, voilà pourquoi nous utilisons le dollar américain comme référence : simplement parce que tous les prix sont plus ou moins rattachés à la valeur du dollar américain.

Pour ce qui est de la rentabilité, j'ai mentionné que la rentabilité d'une exploitation agricole repose sur le rendement des cultures. On a vu, au Canada et à peu près partout dans le monde, quels sont les effets liés au rendement des cultures, mais c'est un effet mineur relativement au prix. Je vous explique : au Canada, de 2005 à 2015, le rendement des récoltes a augmenté de 10 à 15 p. 100, ce qui a eu un effet correspondant sur la rentabilité. Cela veut dire que les prix ont le plus d'effet. Le rendement des récoltes a un effet continu sur la rentabilité, parce qu'on peut s'attendre à ce que le rendement des récoltes augmente de 1 à 2 p. 100 annuellement, puis on peut dire que les prix de la demande, pour une année sans changement, augmentent autant. Il y a un effet, mais il n'est pas important.

Je ne veux pas trop m'attarder sur les coûts de production. Je peux répondre à vos questions à ce sujet, mais il ne s'agit pas vraiment d'un facteur.

Il y a aussi la demande de terres agricoles. C'est également un facteur en cause. Même s'il semble que cela a été un facteur important au Canada, la demande a eu un effet beaucoup plus

countries that have a supply base, it's been a lot more intensive because there's a lot more foreign investment going into those — Australia, for example, and New Zealand.

Why we have this greater demand in Canada and the U.S. comes down to very similar patterns. We have essentially three drivers, three main cases. We have a lot of farmers that we call “cash rich,” with well-leveraged farms. You have a lot of farmers buying up their neighbours because they have a lot of cash after a nice run of profits. Sometimes when they buy their neighbours, they can pay a higher price because they can extract a higher value than someone who is a few kilometres away. That has pushed the demand. Farmers have money and they've been leveraging that.

The other one is the profits of agriculture. We saw that in our business 10 years ago. The profits of agriculture attract the financial community significantly. All of a sudden, they wanted to come and invest in agriculture because they saw the profits are good. They relate that to what they get in the bond market with low interest rates: All of a sudden, investment in farmland looks more appealing relative to the alternatives they had. So you see the investment in farmland.

Again, the U.S. and Canada are similar in terms of the players. You have investment funds, pension funds and insurance companies. When you go to Brazil or Australia, you add your private equity firms which are a lot more evident in these countries in the influence of non-farming acquisition of land.

One of my last points is to turn these reasons back into what are the challenges to the farmer. I know that's one issue. I'll give you one example to end this. The average farm size in Canada is 315 hectares. If you want to be a new farmer at the average scale, which tends to be on the low side if you really want to make a living, you're probably looking at investing about C\$845,000. That is very tough to finance, and that's just the land. You need operating capital and equipment capital. That becomes tough to finance for someone who is a new entrant. That's probably the main barrier or consequence of high prices. That's not to say that most farmers like higher prices, because they can cash in, but that becomes the underline. There are many other things that make it difficult, but that's become the barrier when we hear from farmers. How do I get \$1 million credit when I don't have another job?

I went through a number of things, and that's what I prepared. At this point, I'll be happy to hear any questions that you may have.

important au Brésil, en Uruguay, en Europe de l'Est et en Ukraine, et dans certains des pays où il y a une gestion de l'offre, d'autres pays, l'Australie, par exemple, et la Nouvelle-Zélande, qui attirent beaucoup d'investisseurs étrangers.

Des phénomènes très similaires expliquent l'augmentation de la demande au Canada et aux États-Unis. Essentiellement, il y a trois facteurs, trois causes principales. Nous avons beaucoup d'agriculteurs qui, disons, ont beaucoup de liquidités, avec des exploitations agricoles qui fonctionnent bien. Certains agriculteurs qui ont fait beaucoup de profits et qui ont beaucoup d'argent vont même acheter les terres de leurs voisins. Il arrive même parfois qu'ils achètent ces terres à un prix plus élevé parce qu'ils savent qu'ils pourront en tirer un plus grand profit qu'une autre personne qui se trouve à quelques kilomètres. Cela a contribué à l'augmentation de la demande. Les agriculteurs ont de l'argent, et ils en tirent parti.

Les profits engendrés par l'agriculture sont un autre facteur. Nous en avons été témoins dans notre secteur il y a une dizaine d'années. Les profits engendrés rendent l'agriculture très intéressante pour le secteur financier. Tout à coup, le secteur financier a commencé à vouloir investir dans l'agriculture, parce qu'il a réalisé que c'était rentable. Selon lui, c'est comme le marché des obligations pendant une période où les taux d'intérêt sont bas : tout d'un coup, investir dans les terres agricoles est plus intéressant que toutes les autres options. C'est pourquoi il y a davantage d'investissements dans les terres agricoles.

Encore une fois, les acteurs sont similaires aux États-Unis et au Canada. Il y a des fonds de placement, des fonds de pension et des compagnies d'assurance. Au Brésil et en Australie, il y a aussi des sociétés de financement par capitaux propres, qui ont évidemment beaucoup plus d'influence dans ces pays sur l'acquisition de terres non agricoles.

Pour terminer, j'aimerais aborder la façon dont ces facteurs causent des difficultés pour les agriculteurs. Je sais que c'est l'un des problèmes. Je vais vous donner un exemple pour terminer. Au Canada, une exploitation agricole moyenne fait 315 hectares. Si vous êtes un nouvel agriculteur qui veut une exploitation agricole de taille moyenne, vous allez probablement investir environ 845 000 \$ CA. Et cela, c'est peu si voulez vraiment gagner votre vie. Juste les terres, c'est très difficile à financer. Vous avez besoin de fonds d'exploitation et d'immobilisations. C'est difficile pour un nouveau venu de trouver le financement nécessaire. C'est probablement la conséquence ou l'obstacle principal occasionné par la hausse des prix. Cela ne veut toutefois pas dire que la plupart des agriculteurs sont contents de voir une hausse des prix parce qu'ils savent que leurs prix vont augmenter, mais c'est sous-entendu. Il y a beaucoup d'autres difficultés, mais c'est surtout ce dont nous parlent les agriculteurs. Comment puis-je emprunter 1 million de dollars quand je n'ai même pas un autre emploi?

Je crois que j'ai dit tout ce que j'avais à dire. Maintenant, je suis prêt à répondre à toutes vos questions.

The Chair: Thank you, Mr. Sacoto. We'll go to questions.

Senator Mercer: I couldn't help but think we've come a long way in this committee. We're now talking about cash-rich farmers in relationship to the bond market, et cetera, where we don't normally get into those types of conversations, but we are on a particular special topic on land acquisition.

You mentioned at the beginning about the growth in Brazil. By way of background, I suspect — and you can confirm or deny this — that part of the growth there is the deforestation of the rainforest and bringing it into agriculture production. Is that a fact?

Mr. Sacoto: Yes, that's a fact. Some of it has been that, although there are areas in the northeast where it's not truly rainforest. It's land that hasn't been developed. It's not the rainforest that you will see on TV. Some of it is land that has to be invested in. But there is part of the rainforest that they keep pushing, but there's a lot of land that is just pasture and not necessarily the rainforest that we talk about.

Senator Mercer: Let me see if I understand your theory on the increase in land prices. One is the increase in the price of commodities like wheat, grains and corn, the exchange rate, demand from China and, obviously, the old reliable supply and demand.

Mr. Sacoto: Yes.

Senator Mercer: Of those factors, what fluctuates the most?

Mr. Sacoto: Looking back, it was probably the biofuel demand that came very suddenly and quickly. That created a shock. The Chinese demand was growing very fast, but I also believe very steadily. That was from the demand side.

One thing I failed to mention before was that we also had a perfect storm in 2012, 2013 and 2014, three years in a row where we had bad weather somewhere in the world that had an impact on prices. Had it not been for that bad weather, prices would have come down a little sooner than they did. That was another factor that influenced things, the bad weather in that period that things went up. While demand was very strong, on top of that we had bad weather three years in a row.

Senator Mercer: But the biofuel demand is mainly directed at corn, would you say?

Le président : Merci, monsieur Sacoto. Nous allons commencer la période de questions.

Le sénateur Mercer : Je ne peux m'empêcher de penser que notre comité a fait beaucoup de chemin. Il est aujourd'hui question d'agriculteurs qui ont beaucoup de liquidités et de leur relation avec le marché des obligations, et cetera. Ce n'est pas habituellement le genre de conversation que nous tenons, mais c'est approprié, vu que notre étude porte particulièrement sur l'acquisition des terres agricoles.

Vous avez mentionné au début de votre exposé l'augmentation au Brésil. À titre informatif, je crois — et corrigez-moi si je me trompe — que cette augmentation comprend la déforestation de la forêt tropicale afin d'utiliser les terres pour la production agricole. Est-ce exact?

M. Sacoto : Oui, c'est exact. Certaines parties de la forêt tropicale sont utilisées à cette fin, même si certaines régions au nord-est ne font pas vraiment partie de la forêt tropicale. Ce sont des terres qui n'ont pas été mises en valeur. Ce n'est pas la forêt tropicale qu'on voit à la télévision. Il faudra déployer des ressources pour certaines de ces terres. Dans une certaine mesure, la déforestation de la forêt tropicale continue à cette fin, mais il y a aussi beaucoup de terres qui sont seulement des pâturages, pas vraiment la forêt tropicale dans le sens où on l'entend.

Le sénateur Mercer : Je veux vérifier si je comprends bien votre théorie sur l'augmentation du prix des terres agricoles. Un des facteurs est l'augmentation du prix des produits de base comme le blé, les grains, le maïs ainsi que celle du taux de change, de la demande chinoise, et, bien évidemment, il y a aussi le bon vieux concept de l'offre et de la demande.

M. Sacoto : Oui.

Le sénateur Mercer : Parmi tous ces facteurs, lequel est le plus variable?

M. Sacoto : Avec le recul, je me dis que c'était probablement la demande soudaine de biocarburant qui s'est accrue tout d'un coup et rapidement. Le marché a été perturbé. La demande chinoise augmentait très rapidement, mais à un rythme stable, je crois. Ça, c'est pour la demande.

J'ai oublié de mentionner plus tôt que les circonstances étaient parfaitement inopportunes en 2012, 2013 et 2014. Trois années de suite, il y a eu des conditions météorologiques défavorables à un endroit ou à un autre dans le monde, et cela a eu un impact sur les prix. Si ça n'avait été que de cela, les prix auraient descendu un peu plus tôt qu'ils ne l'ont fait. Autre facteur qui a eu une influence : les mauvaises conditions météorologiques pendant cette période d'augmentation. La demande était très forte, et en plus, les conditions météorologiques étaient mauvaises trois années de suite.

Le sénateur Mercer : Selon vous, la demande en biocombustible est-elle principalement liée au maïs?

Mr. Sacoto: Corn was probably the main one, because it came, again, within four or five years and you had very big targets, so you would have to pull corn, soybean oil and rapeseed in Europe. It's also pulling soybeans out of Brazil and Argentina.

Senator Mercer: By 2050, we will have 9 billion people on this planet and we have to find a way to feed them. If we don't feed them, they will be unhappy people, and unhappy people cause disturbances and wars, et cetera.

You have a bit of a global perspective, I know. My final question is: How do you see us bringing more land into production so that we can meet that demand by 2050?

Mr. Sacoto: Great question. I'll answer you in two parts. When you look globally at where you can add more land, there are only a few regions where you can meaningfully add more land, and North America is not one of them. There's not a lot more land you can add in a meaningful way. There's Brazil and Africa, and in Eastern Europe a little bit of land that essentially was not produced. But really it's Brazil and Africa. That's where you can bring more land into production.

How you do that is really price. The only reason why you haven't expanded Brazil by another 10 per cent is that the prices of commodities today are not high enough. Some of that land needs a higher price to clean, produce and transport it. That's the only reason. If you have higher prices, you have an incentive.

If you look back 40 years ago and you see what the growth factor has been in the last 40 years for total food production, by and large, it has been north of 80 per cent, and that has been productivity, not more land coming into the system. There's a chart I can send you. It hasn't been in the last four years that we've had that challenge of feeding lots of people.

Productivity has, by and large, been the number one driver of in-house production. Globally, land has increased, but not a lot. A lot of the increase actually happened in the last 10 years because prices were very good, so you brought more marginal land into production.

Going forward to 2050, you can bring more land into production, but the real challenge is whether you can keep up with productivity. That is where it should meet demand. That also plays well to North America, because you have very productive land, and you can increase that.

Senator Oh: Thank you for being here with us.

M. Sacoto : La demande était principalement liée au maïs, parce que c'était pendant une période de quatre ou cinq ans où les objectifs étaient très élevés, alors il fallait faire venir le maïs, l'huile de soya et le colza d'Europe. On faisait aussi venir du soya du Brésil et de l'Argentine.

Le sénateur Mercer : D'ici 2050, il y aura neuf milliards de personnes sur la planète, et nous allons devoir trouver une façon de tous les nourrir. Les gens qui ont faim sont des gens mécontents, et les gens mécontents troublent l'ordre et provoquent des guerres, et cetera.

Je sais que votre entreprise adopte un point de vue mondial. Je veux donc — c'est ma dernière question — savoir comment nous pourrions, selon vous, acquérir davantage de terres agricoles et les exploiter afin de pouvoir répondre à la demande d'ici 2050?

M. Sacoto : C'est une excellente question. Je peux y répondre en deux parties. Pour ce qui est d'acquérir davantage de terres, il y a seulement quelques régions dans le monde où de nouvelles terres pourraient faire une véritable différence, et l'Amérique du Nord n'est pas un de ces endroits. Vous ne pouvez pas exploiter assez de nouvelles terres en Amérique du Nord pour faire une différence. Il y a toutefois le Brésil et l'Afrique, et aussi l'Europe de l'Est, où il y a un peu de terres qui n'ont pas encore été exploitées. Mais, essentiellement, c'est au Brésil et en Afrique. C'est là qu'on pourra exploiter davantage de terres agricoles.

Comment vous vous y prenez, cela repose essentiellement sur une question de prix. La seule raison pour laquelle on n'a toujours pas exploité une proportion supplémentaire de 10 p. 100 des terres brésiliennes est que le prix pour ces produits de base actuellement n'est pas assez élevé. Cela coûterait plus cher de nettoyer la terre, de l'exploiter et de transporter le produit. C'est la seule raison. L'incitatif viendra avec l'augmentation des prix.

Si l'on prend les 40 dernières années, on peut observer le facteur de croissance pour la production alimentaire. Essentiellement, cela correspond à un peu plus de 80 p. 100, et cela est attribuable au rendement des terres, pas à un plus grand nombre de terres exploitées. Il y a un graphique que je pourrais vous envoyer. Cela ne fait pas seulement quatre ans que ce problème, selon lequel on doit nourrir un grand nombre de gens, existe.

Essentiellement, la production à l'échelle locale repose sur le rendement des terres. À l'échelle mondiale, il y a davantage de terres exploitées, mais pas beaucoup. L'expansion s'est surtout produite au cours des 10 dernières années, parce que les prix étaient très favorables, alors les agriculteurs commençaient à exploiter davantage de terres marginales.

D'ici à 2050, vous pouvez toujours essayer d'exploiter davantage de terres agricoles, mais la véritable difficulté sera de maintenir le rendement. Il va falloir qu'il réponde à la demande. L'Amérique du Nord devrait bien s'en sortir, parce que ses terres ont un bon rendement, et vous pouvez toujours l'augmenter.

Le sénateur Oh : Je vous remercie d'être ici.

My question is similar to Senator Mercer's. With the emerging market in Asia and other parts of the world with the increasing middle class, I believe that in those countries, farm production has also increased demand for the middle class. You have a report that came in 2012 talking about this middle class increase in emerging countries and markets. Do you see a significant increase in farm value globally due to the demand from the middle class on environmental issues and food production?

Mr. Sacoto: Great question. It has a similar answer because the increase, essentially, is called the productivity challenge. If we can keep up with yields in the main crops, then there's no need to bring more land to production, and prices, ironically, will not grow as much. If you don't bring more land to production, then you have a steady increase in farmland prices.

But if we cannot keep up with the productivity — and it is in the hands of the seed and agro-chemical companies and, mainly, farmers to apply these new technologies — then we have to bring this land into production with higher prices and higher environmental consequences, and so forth.

Senator Oh: I understand that the emerging countries are also stepping up food production. They have been coming here to Canada at different times, learning about how to increase productivity on their farms.

Mr. Sacoto: Yes, they have. Many countries like China still have a lot of room to go in terms of enhancing productivity, but some of these countries have inherited structural issues that keep them from becoming a Canada, a U.S. or a Brazil. Some of the countries that produce, like Canada, the U.S. and those in South America, they do have a very unique infrastructure on land. They're very productive. It's hard to picture a Southeast Asian country, like China, becoming as productive as North America. It's not just because of the knowledge side, but you have some physical attributes of the land itself, and the infrastructure, that keeps it from reaching that. But they have been improving, and they are very incentivized to improve.

Senator Tardif: Thank you very much for an informative, interesting and clear presentation on the whole issue. You did mention foreign ownership as being a factor in driving up prices. I was wondering if you could expand further and perhaps tell us how much weight this really does have in driving up farmland values.

J'ai une question qui ressemble à celle du sénateur Mercer. Vu les marchés émergents en Asie et dans d'autres parties du globe et la classe moyenne grandissante dans ces pays, je crois que la production agricole a également augmenté afin de répondre à la demande de cette classe moyenne. Il y a un rapport publié en 2012 où il est question de l'expansion de la classe moyenne dans les pays et les marchés émergents. Croyez-vous que la valeur des terres agricoles va augmenter de façon importante à l'échelle mondiale à cause de la demande provenant de la classe moyenne par rapport aux questions environnementales et à la production alimentaire?

M. Sacoto : Excellente question. La réponse est sensiblement la même, puisque l'augmentation, essentiellement, tient aux difficultés liées à la productivité. Si le rendement des récoltes principales peut répondre à la demande, alors nous n'aurons pas à exploiter davantage de terres, et, ironiquement, il n'y aura pas une hausse aussi importante des prix. Si vous évitez d'exploiter davantage de terres, alors l'augmentation du prix des terres agricoles demeure stable.

Mais s'il est impossible de maintenir le rendement — il incombe aux entreprises dans le secteur des semences et de l'agrochimie de mettre au point de nouvelles technologies que les agriculteurs devront utiliser —, alors nous allons devoir exploiter davantage de terres, ce qui fera augmenter les prix et entraînera d'importantes conséquences sur le plan environnemental, et tout le reste.

Le sénateur Oh : D'après ce que je comprends, les pays émergents sont également en train d'accélérer leur production alimentaire. Des gens de ces pays sont déjà venus au Canada à divers moments afin d'apprendre comment augmenter le rendement de leurs exploitations agricoles.

M. Sacoto : Oui, c'est vrai. Bon nombre de pays, comme la Chine, ont une grande marge de manœuvre pour ce qui est d'améliorer leurs exploitations, mais d'autres pays sont aux prises avec des problèmes structurels qui les empêchent de faire comme le Canada, les États-Unis ou le Brésil. Certains pays producteurs, par exemple le Canada, les États-Unis et d'autres pays en Amérique du Sud, ont une infrastructure très particulière relativement aux terres agricoles. Ce sont des pays très productifs. C'est difficile d'imaginer un pays de l'Asie du Sud-Est, comme la Chine, qui réussirait à avoir un rendement similaire à celui des pays d'Amérique du Nord. Ce n'est pas seulement une question de connaissances, il y a aussi les caractéristiques physiques des terres et l'infrastructure elle-même qui les en empêchent. Ces pays se sont quand même beaucoup améliorés, et ils ont beaucoup d'incitatifs pour le faire.

La sénatrice Tardif : Merci de nous avoir présenté votre exposé. C'était très intéressant, informatif et clair. Vous avez mentionné que les propriétaires étrangers sont un facteur qui hausse les prix. Je voulais savoir si vous pouviez en dire un peu plus là-dessus, et peut-être nous dire dans quelle mesure cela contribue vraiment à l'augmentation de la valeur des terres agricoles.

Mr. Sacoto: Let me clarify. The weight of foreign ownership is hard to measure, because there's no tracking in North America on how much foreign ownership there is, per se. What we know from many studies and consultations that we ourselves have done is that that is very small. I'm talking about actual foreign ownership in the form of a fund, not a foreign farmer, like a Canadian farmer, who goes to Brazil and sets up a farm. Not that type.

It's very small and can be influential at the local level, because usually, if it's a big fund, they come to buy not a hundred hectares, but a couple thousand, so they have to sometimes increase the price a little bit to capture everything. It's very local.

At the national level, the impact of foreign ownership is probably very small and not significant at all, because it's very tiny. By far, the majority of the land is still owned by farmers. It is changing and shifting a little bit. You do have that, but we're talking about less than 5 per cent.

And if you want to look at Brazil, you could say foreign non-farmer ownership is greater, but still, you would be hard-pressed to say they have influence at the national level, because they tend to be focused in certain areas and not nationally.

Senator Tardif: And would you say it's the same for insurance or investment companies that are buying for equity purposes?

Mr. Sacoto: Similarly, I think they would potentially have an impact, but not necessarily, because they're buying in one region. If they want to buy a few thousand acres in Alberta and they go after that, then they could have an influence.

Some of these companies are very profit-driven. They are not going to intentionally pay more; they are really trying to make sure the price is right. Is the margin there? They are not purposely trying to increase the price, of course.

Nationally, there is no evidence, but everything that we see will be very limited at best. At the local level you can have some because they are in very few and sporadic places. If you look at Brazil, this is where you could say it's Canada times many times the effect of these foreign ownerships. You haven't had that effect there at a national level. Local level, perhaps yes.

Senator Woo: Thank you for your testimony. In the 10-year period that you have been focusing on, has there been any appreciable change in the composition of output for Canadian farm produce, and does that effect your analysis of farmland prices in any way?

M. Sacoto : Je veux préciser : c'est difficile d'évaluer l'incidence des intérêts étrangers, parce qu'il n'y a aucun recensement en Amérique du Nord du nombre de propriétaires étrangers. Cependant, selon un grand nombre d'études et de consultations que nous avons menées nous-mêmes, nous savons qu'il y en a très peu. Je parle de propriété étrangère prenant la forme de financement, et pas d'un agriculteur étranger, par exemple un agriculteur canadien, qui s'en va exploiter une terre agricole au Brésil. Ce n'est pas la même chose.

Il y en a très peu, mais ils pourraient avoir une influence à l'échelle locale, puisqu'habituellement, lorsqu'il s'agit d'un gros investisseur, il n'achète pas seulement une centaine d'hectares; il en acquiert deux ou trois milliers. C'est pourquoi le prix augmente parfois un peu, pour couvrir tous les coûts. Mais cela reste à l'échelle très locale.

À l'échelle nationale, l'impact des intérêts étrangers est probablement très minime. Vu le très petit nombre, cela n'a vraiment pas d'importance. Dans une très grande majorité, les agriculteurs sont les propriétaires de leurs terres agricoles. La situation est en train de changer légèrement, et il y a des intérêts étrangers, mais c'est moins de 5 p. 100.

Si on prend le cas du Brésil, il y a davantage d'intérêts étrangers qui ne sont pas des agriculteurs qui possèdent des terres, mais on pourrait difficilement dire qu'ils ont une influence à l'échelle nationale, parce qu'ils investissent surtout dans certaines régions, et pas dans tout le pays.

La sénatrice Tardif : Et diriez-vous que c'est la même chose pour les compagnies d'assurance ou d'investissement qui achètent des terres à titre d'actifs?

M. Sacoto : De même, je crois qu'elles pourraient avoir un effet, mais pas nécessairement parce qu'elles en achètent dans une région donnée. Si elles désirent acheter quelques milliers d'acres en Alberta, et c'est ce qu'elles ont en tête, elles pourraient alors avoir une influence.

Certaines de ces compagnies sont très axées sur les profits. Elles ne paieront pas intentionnellement plus cher; elles essaient vraiment de s'assurer d'avoir le meilleur prix. Y a-t-il une marge de profit? Elles n'essaient pas volontairement de faire grimper le prix, bien sûr.

À l'échelle nationale, il n'y a aucune donnée probante, mais tout ce que nous verrons sera très limité au mieux. À l'échelle locale, certaines terres peuvent être vendues, mais c'est très rare et sporadique. On pourrait dire qu'on retrouve beaucoup plus de cas de propriété étrangère au Brésil qu'au Canada. Il n'y a pas eu d'effet à l'échelle nationale, là-bas. Peut-être à l'échelle locale.

Le sénateur Woo : Merci de votre témoignage. Au cours de la période de 10 ans sur laquelle vous vous êtes concentré, a-t-on observé un changement dans la composition de la production de denrées agricoles canadiennes, et cela touche-t-il de quelque façon votre analyse du prix des terres agricoles?

Mr. Sacoto: If I understand your question, it has been a little different. In Canada, we are producing, in relative terms, a lot more canola than before. I think that's probably the most meaningful in terms of the portfolio of crops that are built. Your pulses as well, but at a smaller scale.

In terms of your average prices, the price of canola and all other oilseeds have grown proportionally higher than wheat in terms of pricing just because of what the market has asked. As you have turned that, you have elevated the price of land if you can grow canola on that land, because now you have the option to have a larger profit. Did I answer your question?

Senator Woo: Yes, thank you.

There has been some discussion in previous testimony about the impact of encroaching urban development leading to a loss of farmland and consequent hypothesis this might have pushed farm prices up. You didn't mention urban encroachment on farmland at all. Was that deliberate? Do you see any effect from urbanization?

Mr. Sacoto: That definitely has an effect. Again, it has a local effect. So if you're within 10 or 15 kilometres of an urban area, the price of the land is more driven by speculation of economic development. Can we put the next mall in there, or a residential project? It has a lot less to do with the economics of what you produce. You see that more in Canada in British Columbia. When we study that, you can see some of that land is really trades-based on real estate and not really by what you can produce out of it.

But if you look only at those areas, you can say urban encroachment has an effect and has had for a long time. It is no different in the past 10 years than it was 10 years before that. If you go to the middle country, where it's mostly agriculture, urban encroachment has no effect other than the townships that are around there that are also growing. It's something that I imagine you can't control either. People will move where they want.

[Translation]

Senator Dagenais: Thank you, Mr. Sacoto, for your presentation. I would like to pick up on what you said about the increase in farmland prices and the compounded growth rate of 9 per cent. In reality, it is a 6-per-cent decrease over the U.S. Where would land prices be if the Canadian dollar were stronger?

[English]

Mr. Sacoto: To clarify that my statement was right, I said if you take Canadian farmland prices and just price them in U.S. dollars for the past five years, in 2015 you would have a decline of 6 per cent. So if the exchange rate would have remained at 1 instead of what we were trading now, at about 75, you probably

M. Sacoto : Si je comprends bien votre question, la situation a été un peu différente. Au Canada, nous produisons, de manière relative, beaucoup plus de canola qu'auparavant. Je crois que c'est probablement ce qui est le plus important en ce qui concerne le portefeuille de cultures. C'est la même chose pour les légumineuses à grains, mais à une plus petite échelle.

Quant aux prix moyens, le prix du canola et d'autres oléagineux a augmenté pour dépasser celui du blé uniquement en raison de la demande du marché. Ce faisant, le prix des terres a augmenté si on cultive du canola sur cette terre parce que, maintenant, on peut faire un plus grand profit. Ai-je répondu à votre question?

Le sénateur Woo : Oui, merci.

Au cours de témoignages précédents, on a mentionné l'effet du développement urbain envahissant qui entraîne une perte de terres agricoles, et, par conséquent, on suppose que cela a peut-être fait monter le prix des terres agricoles. Vous n'avez pas du tout mentionné la prolifération urbaine sur des terres agricoles. Était-ce délibéré? Observez-vous les effets de l'urbanisation?

M. Sacoto : L'urbanisation a certainement un effet. Encore une fois, elle a un effet local. Alors à 10 ou 15 kilomètres à l'intérieur d'une zone urbaine, le prix des terres est davantage déterminé par la spéculation liée au développement économique. Peut-on construire le prochain centre commercial à cet endroit ou y réaliser un projet résidentiel? Cela a beaucoup moins à voir avec les aspects économiques de ce que vous produisez. On observe davantage cela en Colombie-Britannique. Au cours de notre étude, nous avons constaté qu'une partie de la valeur de ces terres est vraiment fondée sur le marché immobilier, non pas vraiment sur ce qu'on peut y faire pousser.

Mais si vous examinez seulement ces domaines, on peut dire que la prolifération urbaine a un effet depuis longtemps. Ce n'est pas différent de ce qu'on avait au cours des 10 dernières années ou des 10 précédentes. Dans le milieu du pays, endroit où l'on retrouve la plus forte proportion d'agriculture, la prolifération urbaine n'a aucun effet à part dans les petites agglomérations, qui prennent de l'expansion. C'est quelque chose que, j'imagine, on ne peut pas non plus maîtriser. Les gens déménageront où ils veulent.

[Français]

Le sénateur Dagenais : Merci, monsieur Sacoto, pour votre présentation. J'aimerais revenir à la question de l'augmentation de la valeur des terres de 9 p. 100. En réalité, il s'agit d'une diminution de 6 p. 100 par rapport aux États-Unis. Quelle serait la valeur des terres si le dollar canadien s'appréciait par rapport à la devise américaine?

[Traduction]

M. Sacoto : Je tiens à préciser que mon énoncé était juste. J'ai dit que si on convertit le prix des terres agricoles canadiennes en dollars américains pour les cinq dernières années, on constaterait, pour 2015, une baisse de 6 p. 100. Alors, si la parité du taux de change s'était poursuivie et que le taux actuel ne se situait pas à

would have price declines. Just like in the U.S. you're having price declines. You have price declines in 2016. You didn't have much in 2015. Again, the price declines after a big run up.

Essentially, it's very straight forward. The market was expecting prices to be "x" amount higher. The prices are coming down, so essentially the price has come down. It's the effect of that. The currency in this case hedged farmers from that decline in prices. When the currencies become more stable, so 2016, 2017 or 2018, if we remain at the same currency levels, we are no longer hedged from any new changing commodities. If commodity prices come down another "x" per cent, you should have a decline on farmland prices.

It is the same effect, by the way, in Brazil. With similar factors for both countries, the currency depreciated and farmland prices in reals in Brazil went up. So farmers didn't see that decline in farmland prices. That's the same in Australia, which had a depreciation of the currency. Farmland didn't go up.

We are in the business of forecasting farmland. When we forecast, we said this is in U.S. dollars. The local currency depends on the exchange rate.

Senator Pratte: I want to follow up on Senator Tardif's question, because it is central to our Order of Reference. You mentioned that the interest by institutional investors for farmland was, if I understand you correctly, a minor factor except locally as far as farm price increases are concerned.

How about future trends? Because obviously those investors, as long as interest rates are low, are looking for better investments. They are interested in infrastructure and things like that, but farmland is one potential investment that is interesting in the future. Can you see a future trend where farmland would remain an interesting investment, maybe even more, and therefore there could be a trend where they would become a more important factor in farm price evolution in the future?

Mr. Sacoto: Certainly. They can become a bigger share of the market, you could say. I think the attractiveness of farmland has already been seen by the market, so even if interest rates go up, people are not going to leave the ag market. That is an understanding. The agriculture market as an industry became a lot sexier for investments. Suddenly they realized it is pretty good and they can actually make money out of these over 20 years. So I think they will remain.

environ 75 cents, on noterait probablement une baisse des prix tout comme aux États-Unis. Il y a eu une baisse des prix en 2016, mais pas grand-chose en 2015. Encore une fois, on a observé une telle baisse après une période faste.

Essentiellement, c'est très simple. Le marché s'attendait à des prix qui seraient de « x » plus élevés. Les prix des denrées baissent, alors le prix des terres doit essentiellement baisser. C'est l'effet du marché. La devise dans ce cas a protégé les agriculteurs de la baisse des prix. À la suite de la stabilisation des devises, par exemple en 2016, en 2017 ou en 2018, nous ne serons plus à l'abri de la fluctuation des prix des nouveaux produits de base. Si le prix de produits de base baisse, on devrait noter une baisse des prix des terres agricoles.

On note le même effet, en passant, au Brésil, avec des facteurs similaires aux deux pays : la dépréciation de la devise et l'augmentation du prix des terres agricoles en réaux brésiliens. Les agriculteurs n'ont donc pas observé une baisse du prix des terres agricoles. C'est la même chose en Australie, qui a subi une dépréciation de sa devise. La valeur des terres agricoles n'a pas augmenté.

Nous sommes dans le domaine des prévisions relatives aux terres agricoles. Lorsque nous établissons des prévisions, nous les faisons en dollars américains. La devise locale dépend du taux de change.

Le sénateur Pratte : Je veux donner suite à la question de la sénatrice Tardif parce qu'elle est essentielle à notre ordre de renvoi. Vous avez mentionné que l'intérêt démontré par des investisseurs institutionnels à l'égard des terres agricoles était, si je vous comprends bien, un facteur mineur sauf à l'échelle locale en ce qui concerne les augmentations du prix des exploitations agricoles.

Qu'en est-il des tendances futures? Parce que, évidemment, ces investisseurs, du moment que les taux d'intérêt sont bas, cherchent de meilleurs investissements. Ils s'intéressent à l'infrastructure et à des choses du genre, mais les terres agricoles sont un investissement potentiellement payant dans l'avenir. Pouvez-vous observer une tendance selon laquelle les terres agricoles demeureront un investissement intéressant, peut-être même très intéressant, et, par conséquent, une tendance où ces terres joueraient un rôle plus important dans l'évolution du prix des exploitations agricoles dans l'avenir?

M. Sacoto : Certainement. Vous pourriez dire qu'elles peuvent compter pour une plus grande part du marché. Je crois que le marché a déjà remarqué l'attractivité des terres agricoles, alors même si les taux d'intérêt augmentent, les gens ne délaisseront pas le marché de l'agriculture. C'est évident. Ce marché, en tant qu'industrie, est devenu un secteur beaucoup plus intéressant où faire des investissements. Les investisseurs ont tout à coup compris qu'il s'agissait d'un très bon marché et qu'ils pouvaient en réalité faire de l'argent avec ces terres au cours des 20 prochaines années. Alors je crois qu'ils continueront à s'intéresser à ce marché.

The chances of increasing are relatively high. They will continue because they are having some successes. The increase is going to be substantially more in countries like Australia, Brazil, Uruguay, where you have a little more openness to foreign investment and a larger presence of what we call “mega farms” of 20,000, 40,000, 60,000 hectares. They are better operators of that land.

Can they influence farmland prices? They could, a little bit more. It is the scale of the amount of farmland that we have in the world relative to what they can buy. They could not have a large share. In the next 20 years, you couldn't put 20 or 30 per cent of the farmland in the world into the hands of investment. It is a tremendous amount of wealth to put in that.

Furthermore, farmland is a very asset-rich investment, so only certain segments of the economy want to do that. If you are a private equity firm, investment fund, as interest rates go up, you will probably favour other sectors just because, with farmland, unless we have another big demand, it is going to be a pretty steady increases and steady returns that are a little bit safer. But you wouldn't have a lot of new investment going in.

Senator Pratte: What would their impact be up until now on the type of farming? One of the concerns that we have heard from some witnesses in front of this committee is that institutional investors are less interested in farming. They are interested in speculation more than anything else, and that if we let them invest in farmland, it could eventually hurt farming itself.

Mr. Sacoto: Yes. There are various types. I'll give you the case of Brazil. If you think the trend is going to go, then you say Canada might get there in 10 years. In Brazil, during the high, you had the category of very speculative investors that would just buy farmland, wait five years and sell it because the price was going up. Those, for the most part, have moved on, and the ones that remain are the ones who want to become operators for 10 or 20 years. They're the insurance companies that really are not looking for a quick 5 to 10 year investment. So in Brazil, a lot of them have moved on. They are no longer there, and there is not a lot of appetite for that from large investors either. Did I answer your question?

Senator Pratte: So you mean that those who remain are interested not only in land but in farming as a profit driver?

Les chances qu'il y ait une augmentation sont relativement élevées. Les investisseurs continueront d'investir parce qu'ils ont connu du succès. L'augmentation sera substantiellement plus élevée dans des pays comme l'Australie, le Brésil et l'Uruguay, où il y a un peu plus d'ouverture pour les investissements étrangers et une plus grande présence de ce que nous appelons les « méga-exploitations agricoles » de 20 000, de 40 000 et de 60 000 hectares. Elles exploitent mieux la terre.

Les méga-exploitations agricoles peuvent-elles influencer le prix des terres agricoles? Elles pourraient le faire augmenter un peu plus. C'est la grande quantité de terres agricoles dans le monde relativement à ce qu'elles peuvent acheter. Elles ne peuvent pas détenir une plus grande part. On ne peut pas laisser, au cours des 20 prochaines années, 20 ou 30 p. 100 des terres agricoles du monde aux mains d'investisseurs. Ces terres représentent une quantité énorme de richesses.

En outre, les terres agricoles sont un investissement très axé sur des actifs de grande valeur, alors seulement certaines tranches de l'économie s'y intéressent. Si vous êtes une société de financement par capitaux propres et que vous gérez des fonds d'investissement, à mesure que les taux d'intérêt augmentent, vous allez probablement vous tourner vers d'autres secteurs comme les terres agricoles parce que, à moins d'une autre grande demande, on assistera à des augmentations et à des rendements de l'investissement assez constants qui comportent moins de risque. Mais il n'y aurait pas beaucoup de nouveaux investissements à cet égard.

Le sénateur Pratte : Quel a été l'effet des investisseurs jusqu'à maintenant sur le type d'agriculture? Une des préoccupations que nous avons entendues de la part de témoins est que les investisseurs institutionnels s'intéressent moins à l'agriculture. Ils s'intéressent à la spéculation plus que toute autre chose, et si nous les laissons investir dans les terres agricoles, cela pourrait finir par nuire à l'agriculture elle-même.

M. Sacoto : Oui. Il y a divers types d'investisseurs. Je vais vous donner l'exemple du Brésil. Si vous pensez que la tendance s'accentuera, alors vous vous dites que le Canada sera peut-être rendu là dans 10 ans. Au Brésil, au cours de la période faste, il y avait les investisseurs très portés sur la spéculation qui voulaient seulement acheter des terres agricoles, attendre cinq ans et les revendre après une augmentation du prix. Ces investisseurs, pour la plupart, sont passés à autre chose, et ceux qui sont demeurés dans le domaine sont ceux qui désirent devenir des exploitants pour 10 ou 20 ans. Ce sont des compagnies d'assurance qui ne cherchent pas vraiment à réaliser un investissement rapide sur 5 ou 10 ans. Alors, au Brésil, beaucoup d'investisseurs sont passés à autre chose. Ils ne sont plus là, et les grands investisseurs ne sont pas très friands de ce type d'investissement. Ai-je répondu à votre question?

Le sénateur Pratte : Alors, vous voulez dire que ces investisseurs qui demeurent dans le domaine s'intéressent non

Mr. Sacoto: As a profit driver. Because the land itself, after we get through this period, it's not going to give them enough return just to hold the land. So the ones we talk to are very interested on farming operators. They are interested in getting the returns, and there is nothing against that, but they are interested in getting operators and farmers to run the farm.

What they are going to put on that farm is whatever makes sense. These are business-driven people, not too different than our individual 100-hectare farmer will be in any province. At the end, one is small business. The other is a large business. They will farm whatever crop they think is more suitable.

So I don't think there is a conflict necessarily that they are going to farm only one crop or another crop. They will kind of do what the market wants.

Senator Gagné: Thank you for your very informative presentation. I really enjoyed it.

I am also interested in future trends, but I want to take a different take on this. I was wondering, in your forecast model, if you consider climate change as a driver, just to look at prices in different areas of this country or even the world, and how that will be driving land prices and productivity. Is that part of your analysis and your model?

Mr. Sacoto: Strictly thinking, in the model we forecast, we haven't factored in that directly, because we normally think 10 years out. The effects of climate change probably are longer than that. There is not a consistent "this is what will happen." Officially, in our company, we have an integrated numeric approach or a quantifiable approach. What I can share with you is what I have read or heard about it, and there is still a fair amount of speculation of what the effects could be in terms of specifics.

In some studies, it even kind of favours it, because, in certain areas, depending on who you talk to, you could say the fact that Canada and the northern part of the U.S. are planting crops that normally you couldn't and you have a lot longer season as an effect of climate change. If you ask the seed companies, they will say, "It's really our technology that's enabling some of that." So there is not a definite answer to that.

From my perspective, I couldn't give you definite precision as to whether it would be good or bad. We have heard things that are not conclusive one way or another. So I'm sorry, but I cannot

pas seulement aux terres agricoles, mais aussi à l'agriculture comme élément qui génère des profits?

M. Sacoto : En tant qu'élément qui génère des profits. Parce que les terres elles-mêmes, au-delà de cette période, ne leur offriront pas un rendement de l'investissement suffisant juste pour être conservées. Alors les investisseurs avec lesquels nous parlons s'intéressent aux exploitants agricoles. Ils veulent obtenir des rendements, et il n'y a rien de mal à ça, mais ils ont besoin d'exploitants agricoles et d'agriculteurs pour gérer les exploitations agricoles.

Ce qu'ils cultiveront sur cette exploitation agricole sera une denrée profitable. Ce sont des gens axés sur les affaires, pas très différents de nos agriculteurs qui possèdent une exploitation agricole de 100 hectares dans n'importe quelle province. Au final, c'est une petite entreprise, alors que l'autre est plus importante. Ils vont produire la culture qui, selon eux, convient le mieux à leur exploitation.

Alors, je ne crois pas qu'il y a nécessairement un conflit s'ils cultivent seulement une culture ou une autre. Ils suivront en quelque sorte la demande du marché.

La sénatrice Gagné : Merci de votre exposé très informatif. Je l'ai vraiment apprécié.

Je suis aussi intéressée aux tendances futures, mais je veux aborder les choses sous un autre angle. Je me demandais si, dans votre modèle de prévisions, vous teniez compte des changements climatiques comme élément moteur seulement pour examiner les prix dans les différentes régions du pays ou même dans le monde et de la façon dont les changements climatiques détermineront le prix et la productivité des terres. Est-ce que cela fait partie de votre analyse et de votre modèle?

M. Sacoto : En théorie, dans le modèle que nous avons conçu, nous n'avons pas tenu compte de cela directement parce que nous pensons habituellement à une période de 10 ans. Les effets des changements climatiques se produiront au-delà de cette période. Il n'existe pas de constante qui prédit l'avenir avec certitude. L'approche officielle de notre entreprise est une approche numérique intégrée ou quantifiable. Ce que je peux vous dire, c'est ce que j'ai lu ou entendu, et on spéculait encore beaucoup sur ce que pourraient être des effets précis.

Dans certaines études, on considère les changements climatiques comme un avantage, parce que, dans certaines régions du Canada et du Nord des États-Unis, selon les personnes à qui on s'adresse, on peut semer des cultures qui ne seraient pas normalement possibles si on n'avait pas des saisons beaucoup plus longues en raison des changements climatiques. Si vous parlez aux entreprises qui vendent des semences, elles vous diront : « C'est grâce à notre technologie en partie. » Il n'y a donc aucune réponse catégorique à cette question.

De mon point de vue, je ne peux pas vous préciser concrètement s'il s'agit d'une bonne ou d'une mauvaise chose. Nous avons entendu des propos qui ne sont pas concluants, d'une

give you a good answer to say, “This is the effect.”

Senator Gagné: Do you think that will still be a driver that could be measured at one point in time?

Mr. Sacoto: Yes. As the effects are understood and unfold, if it is in fact creating a bigger season in some areas, then it is quantifiable.

Senator Mercer: I want to go back to the issue of foreign ownership. Brazil recently introduced proposed changes to land ownership to allow for more foreign ownership with partnership with Brazilians. Do you see this as a threat to the displacement of small local farmers if a similar trend were to happen in Canada? How is it playing out in Brazil?

Mr. Sacoto: First, a lot of the motivation to changing that legislation is that they essentially need more foreign investment. That's one way of addressing it.

Can it affect over time? It could affect, but it's difficult to conclude directly that it would have a negative effect, because some of the people buying in Brazil, for example, run very efficient farms.

Senator Mercer: By “efficient,” do you mean — they are not family farms?

Mr. Sacoto: Yes, they're corporations for all intents and purposes. There are even public companies managing, I would say, more than running, 100,000 hectares of various things. They are very efficient. Just the scale that they have, they make it.

So if that were to come to Canada, yes, it would displace smaller farms, to the extent that the smaller farms want to sell out. If you go to the southern part of Brazil, the majority of small farmers are co-operatives. The large companies have not gone over there. They prefer to go into the new areas where lands are a little cheaper and there aren't any farmers. It's very difficult for a company to come to a place that has existing farm infrastructure and try to buy large pieces of land.

Again, even if they buy a large piece of land, they cannot influence the price or the output. They cannot afford to overpay for land. If they are producing canola, they cannot sell that canola for one cent higher just because they are a large farm. All they can try to do is become more efficient than the farmer who owned it before. If you overpay for the land, that is not going to happen.

Senator Mercer: It's curious. How would you see the supply management that we have in Canada fitting into a market where we have greater foreign ownership with the larger farms? Most

manière ou d'une autre. Je suis désolé, mais je ne peux pas vous donner une bonne réponse à part la suivante : « Voilà l'effet qu'on observe. »

La sénatrice Gagné : Croyez-vous qu'il y aura toujours un élément moteur qui pourrait être mesuré à un moment donné?

M. Sacoto : Oui. À mesure que l'on comprend les effets qui se produisent, s'ils prolongent en réalité la saison dans certaines régions, alors ils sont quantifiables.

Le sénateur Mercer : Je veux revenir à la question de propriété étrangère. Le Brésil a récemment proposé des changements à la propriété des terres afin d'accroître la propriété étrangère en partenariat avec des Brésiliens. Voyez-vous cela comme une menace de déplacement de petits agriculteurs locaux si une tendance similaire se produisait au Canada? Comment cela se déroule-t-il au Brésil?

M. Sacoto : D'abord, une grande partie de la motivation pour changer cette loi est qu'on a essentiellement besoin de plus d'investissements étrangers. C'est une façon d'aborder le problème.

Cela peut-il avoir un effet sur l'agriculture au fil du temps? Oui, mais il est difficile de conclure directement que cela aurait un effet négatif parce que certaines des personnes qui achètent des terres au Brésil, par exemple, gèrent des exploitations agricoles efficaces.

Le sénateur Mercer : Par « efficaces », voulez-vous dire... ce ne sont pas des exploitations agricoles familiales?

M. Sacoto : Oui, ce sont des sociétés, essentiellement. Il y a même des sociétés ouvertes qui gèrent, je dirais, plus de 100 000 hectares de terres diverses. Elles sont très efficaces. Elles réussissent à gérer ces terres malgré l'énorme quantité qu'elles possèdent.

Alors si on revenait au Canada, oui, cela déplacerait des petits agriculteurs dans la mesure où le propriétaire d'une petite exploitation agricole désire la vendre. Si vous allez dans la partie sud du Brésil, la plupart des petits agriculteurs font partie d'une coopérative. Les grandes entreprises n'y ont pas encore acheté de terres. Elles préfèrent aller dans les nouvelles régions où les terres sont moins chères et où il n'y a pas du tout d'agriculteurs. Il est très difficile pour une entreprise de s'installer dans un endroit où il existe des infrastructures agricoles et d'essayer d'acheter de grandes terres.

Encore une fois, même si elles achètent de grandes terres, elles ne peuvent pas influencer sur le prix ou la production. Elles ne peuvent pas se permettre de payer les terres trop cher. Si elles produisent du canola, elles ne peuvent pas le vendre 1 cent plus cher uniquement parce qu'elles sont une grande exploitation agricole. Tout ce qu'elles peuvent essayer de faire, c'est de devenir plus efficaces que l'ancien propriétaire. Si vous payez trop cher pour la terre, cela ne se produira pas.

Le sénateur Mercer : C'est bizarre. Comment verriez-vous la gestion de l'offre que nous avons au Canada cadrer dans un marché où nous avons une propriété étrangère plus importante

supply-managed farms are not large; they are small family farms. The reason they are successful is because of supply management. If we were to move to more foreign ownership and larger farms — the corporate model — would supply management have difficulty adapting to that?

Mr. Sacoto: It will have less of a need. But I want to go back to the point that if you go to that model, still it is a large amount of land, so it'd be hard to say that the majority of the land, or even 20 and 30 per cent of the land, is in the hands of these large corporations. You still have the majority of the land being served by small farmers. I don't necessarily say a farmer with 5 or 10 hectares, but a farmer with a couple hundred, because that's the current family farm that is a large farm. The majority of the land will still be there, as I can see.

If you go past 20 or 30, maybe you can see a scenario like that, but there is so much land that corporations could not buy all that land, at least in the foreseeable future, as I see it. Their effect, again, can be very localized or regionalized. If you have some supply, they could limit what you said, but you still will need supply companies to help to work with the remaining farmers, which should be the majority of the land under their hands.

Senator Mercer: The theory of many people is that if we didn't have supply management, we would have much larger egg producing farms, larger poultry, larger turkey and much larger dairy farms. That would mean that we would have fewer small and fewer local dairy, chicken and turkey farms. Are there examples where this is true or where this isn't true?

Mr. Sacoto: Can you be a little bit more specific?

Senator Mercer: Has the move to the larger farms, and particularly to foreign ownership, forced more consolidation of the production of products, thus closing the production in regions so that one region is now dependent on another for things like eggs or chicken?

Mr. Sacoto: I do not think there are any examples. I'm thinking as I speak. I don't think there are examples you can cite to say that wasn't a good thing.

If you think about the U.S., there is definitely a regional consolidation of lifestyle. You have poultry in one area, and it's the same as in Canada. There are hogs in certain areas, but that is not necessarily good or bad. It is where the industry is making rational decisions, generally, but not all the time, on where to locate businesses and where to buy land to be more productive.

composée de grandes exploitations agricoles? La plupart des exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre ne sont pas grandes; il s'agit de petites exploitations agricoles familiales. La raison pour laquelle ces dernières ont du succès tient à la gestion de l'offre. Si nous passons à la propriété étrangère et à de grandes exploitations agricoles — le modèle d'une grande société — la gestion de l'offre aurait-elle de la difficulté à s'adapter à cette nouvelle réalité?

M. Sacoto : Le besoin sera moindre. Mais je veux revenir à ce que vous venez de dire. Si on passe à ce modèle, il s'agira toujours d'une grande quantité de terres, alors il serait difficile de dire que ces grandes sociétés possèdent la plupart de ces terres, ou même 20 et 30 p. 100 de ces terres. Les petits agriculteurs posséderaient toujours la plus grande partie des terres. Je parle non pas nécessairement d'un agriculteur qui possède 5 ou 10 hectares, mais d'un agriculteur qui détient quelques centaines d'hectares parce que c'est l'exploitation agricole familiale actuelle qui est une grande exploitation. La plupart des terres seront toujours là, à mon avis.

Si on allait au-delà de 20 ou 30 p. 100, il s'agirait peut-être d'un scénario de ce genre, mais il y a tellement de terres que les sociétés ne peuvent pas toutes les acheter, du moins pas dans un avenir proche, selon moi. Leur effet, encore une fois, peut se faire sentir à l'échelle locale ou régionale. Une certaine offre pourrait limiter ce que vous avez dit, mais on aurait encore besoin de sociétés soumises à la gestion de l'offre pour travailler avec les autres agriculteurs, qui devraient posséder la plupart des terres.

Le sénateur Mercer : La théorie de nombre de personnes est que si nous n'avions pas la gestion de l'offre, nous aurions des exploitations ovocoles, avicoles, des fermes d'élevage de dindons et des fermes laitières beaucoup plus grandes. Cela signifierait que nous aurions de moins en moins de ces exploitations locales. Y a-t-il des exemples où cela s'avère?

M. Sacoto : Pouvez-vous être un peu plus précis?

Le sénateur Mercer : Est-ce que le fait de passer à de grandes exploitations agricoles, et particulièrement à la propriété étrangère, a forcé davantage le regroupement de la production de produits, ce qui a interrompu la production dans les régions pour qu'une région soit maintenant dépendante d'une autre pour des choses comme des œufs ou de la volaille?

M. Sacoto : Je ne crois pas qu'il y ait des exemples. J'y réfléchis. Je ne crois pas qu'il y ait des exemples qu'on peut citer pour dire que ce n'était pas une bonne chose.

Si vous pensez aux États-Unis, il y a certainement un regroupement régional au chapitre du style de vie. On retrouve de la volaille dans une région, et c'est la même chose au Canada. On élève du porc dans certaines régions, mais ce n'est pas nécessairement une bonne ou une mauvaise chose. L'industrie prend des décisions rationnelles, généralement, mais pas toujours, concernant l'endroit où situer l'entreprise et où acheter des terres pour être plus productive.

Where it becomes a potential issue for Canada is that Canada is, by and large, an export country for agriculture products. If you somehow limit the competitiveness of the farm sector, that particular sector can, but not necessarily, become less competitive in the world. That comes back to hurt the farmer, eventually.

Senator Mercer: A lot of our farmers, for example, in dairy, tackle that by being cooperative, where farmers come together collectively and market their products as a co-op. That's very prominent in dairy in Quebec and Atlantic Canada. Does that not counterbalance that when a group of small farmers become a corporate entity by uniting as a cooperative?

Mr. Sacoto: Uniting as farmers in cooperative is a successful model. It has also had some failures in history, but it is a principle that gives the small farmer a lot more leverage. It does help. You have fairly large corporations in the U.S. that are cooperatives.

Where they have failed, sometimes, is when they haven't acted in the interest of the company or the farmer and they deviate. If you do kind of a case study of the cooperatives that have failed, sometimes they just deviated from their business purpose into too many other things. If you're focused on leveraging the farmer from a marketing perspective, the examples overwhelmingly point positively to that helping them.

[Translation]

Senator Ogilvie: Surprise! I am still here.

[English]

There was a time when I had a lot of interest in the issue of farmland around the world and the impacts on it. In the last third of the last century, one of the issues that was a major discussion point in terms of concerns about meeting the food needs of populations was the then-reported increasing salinity of soils around the world.

I can remember including in slides and talks photos from the international analysis of land production in various countries showing, in some countries, according to these reports, up to 10 per cent loss of quality in land to salinity on an annual basis. It was considered a major issue. In the last 20 years, I haven't heard a thing about salinity as a major factor.

You have looked at a lot of issues. First of all, I have some speculation as to why that might be, but I'll turn it over to you: Is it an issue that that has come into your analysis and your corporate views on this?

Le problème potentiel pour le Canada, c'est qu'il est, somme toute, un pays d'exportation de produits agricoles. Si on limite d'une manière ou d'une autre la compétitivité du secteur agricole, il peut, mais pas nécessairement, devenir moins compétitif dans le monde. Cela finit par nuire à l'agriculteur.

Le sénateur Mercer : Nombre de nos agriculteurs, par exemple, dans l'industrie laitière, s'attaquent à ce problème au moyen de la collaboration dans le cadre de laquelle les agriculteurs se regroupent et mettent en marché leurs produits comme une coopérative. C'est la façon de faire dominante dans l'industrie laitière au Québec et dans le Canada atlantique. Est-ce que cela ne sert pas de contrepoids lorsqu'un groupe de petits agriculteurs devient une entité corporative en s'unissant pour former une coopérative?

M. Sacoto : Le regroupement d'agriculteurs en coopérative est un modèle qui a fait ses preuves. Il a aussi essayé des échecs par le passé, mais c'est un principe qui donne au petit agriculteur beaucoup plus de poids. Le modèle est utile. Vous avez des sociétés assez grandes aux États-Unis qui sont des coopératives.

Leur échec s'explique parfois par le fait qu'elles n'ont pas agi dans l'intérêt de l'entreprise ou de l'agriculteur et qu'elles s'écartent de leur objectif opérationnel. Si vous faites une étude de cas des coopératives qui ont connu un échec, vous constatez qu'elles ont parfois perdu de vue leur objectif opérationnel pour s'orienter vers d'autres choses. Si on se concentre sur le fait de donner du poids à l'agriculteur d'un point de vue de la commercialisation, les exemples montrent que, la plupart du temps, le fait de se regrouper aide les agriculteurs.

[Français]

Le sénateur Ogilvie : Surprise! Je suis encore ici!

[Traduction]

À une certaine époque, je m'intéressais beaucoup à la question des terres agricoles dans le monde et aux incidences sur ces terres. Au cours du dernier tiers du siècle précédent, une des principales préoccupations en matière de besoins alimentaires des populations tenait à l'augmentation signalée, à cette époque-là de la salinité des sols dans le monde.

Je me souviens de diapositives et de photographies provenant de l'analyse internationale de la production des terres dans divers pays qui montraient, dans certaines régions, selon ces rapports, une perte annuelle allant jusqu'à 10 p. 100 de la qualité des terres en raison de la salinité. On considérait la salinité comme un problème majeur. Au cours des 20 dernières années, je n'ai rien entendu du tout sur la salinité en tant que facteur important.

Vous avez examiné beaucoup d'enjeux. Tout d'abord, je suppose que je sais pourquoi c'est le cas, mais je vais vous poser cette question : est-ce un enjeu qui a fait partie de votre analyse et de votre opinion sur les sociétés?

Mr. Sacoto: The quick answer is no. I've been in this industry for 20 years, so maybe I just missed it. On this specific issue, frankly, I think I read about it at one point, but have never seen it surface in a meaningful way.

There is a renewed interest in taking care of the land, but I don't know how much of that is just on paper. I haven't seen any actionable positive things, but they are moving farm trade organization to ask, as they see potential issues, "What is the best means of managing the soil?" Again, on the surface, they are doing little things, but not anything impactful.

What can be an issue is a lot of the investment going on by agriculture and non-agriculture companies in trying to understand, with data analytics, the effects of all these factors on yields. As these data analytics evolve, and that is still in a beginning stage, you could have these issues come and say the salinity is here and we can control it, and this is the effect in dollars per bushel or per acre. There is an opportunity to take that issue on more with technology, but it hasn't surfaced in a meaningful way, that I have heard.

Senator Ogilvie: My interest came from the point of view of biotechnology and the projections we were making were in the development of plants that would be resistant to a wide range of factors, from pests to salinity and so on.

Over the same period, there has been a dramatic change in the approach to drainage in soils around the world, and in fertilizers, which were one of the major sources of salts going into the soil. It may well be that the projections that were made at the turn of the biotechnology era have come true and, in fact, the combination of technologies has dramatically decreased the impact on soils from raising crops.

Thank you for your answer. Obviously, it's not a problem today, in your analysis.

Mr. Sacoto: Not that I know.

[Translation]

The Chair: Mr. Sacoto, I have a quick question for you. How do states protect their farmland from urban encroachment and industry? Are there any measures in place to protect farmland on your side of the border? How does that work?

[English]

Mr. Sacoto: In terms of urban encroachment, there is no specific broad approach that I know. There are some regional laws that help that, but nothing on a national level that is trying to limit the impact of encroachment, particularly on farmland.

M. Sacoto : La réponse courte est non. Je suis dans l'industrie depuis 20 ans, alors peut-être que c'était juste avant moi. Honnêtement, je crois que j'ai lu des choses au sujet de cet enjeu précis à un moment donné, mais on n'en a jamais parlé concrètement.

Il y a un intérêt renouvelé concernant la façon de prendre soin des terres, mais je ne sais pas dans quelle mesure cela est concret. Je n'ai pas encore vu de mesures concrètes positives, mais on déplace des exploitations agricoles et lorsqu'on note des problèmes potentiels, on se demande : « Quel est le meilleur moyen de gérer le sol? » Encore une fois, on pose de petits gestes pour la forme, mais rien de majeur.

Ce qui peut poser problème, c'est la quantité d'investissements faits par des entreprises agricoles et non agricoles pour essayer de comprendre, avec l'analyse des données, les effets de ces facteurs sur le rendement des récoltes. À mesure que l'analyse des données évolue — et elle en est encore à ses débuts —, on peut constater qu'on a un problème de salinité et que nous pouvons le gérer, et on peut mesurer l'effet en dollars par boisseau ou par acre. On a l'occasion de régler ce problème au moyen de la technologie, mais on ne l'a pas constaté de manière concrète, d'après ce que j'ai entendu.

Le sénateur Ogilvie : Mon intérêt est venu du point de vue de la biotechnologie, et les prévisions que nous faisons visaient la mise au point de plantes qui seraient résistantes à un large éventail de facteurs, des phytoravageurs à la salinité et ainsi de suite.

Au cours de la même période, il y a eu un changement spectaculaire dans l'approche du drainage des sols partout dans le monde et relativement aux fertilisants, lesquels étaient une des sources importantes de sel qui s'en va dans le sol. Il se peut bien que les prévisions faites au début de l'ère de la biotechnologie se sont avérées et, en fait, que la combinaison de technologies ait réduit considérablement l'incidence des récoltes sur les sols.

Merci de votre réponse. Évidemment, il ne s'agit pas d'un problème aujourd'hui, selon votre analyse.

M. Sacoto : Pas à ma connaissance.

[Français]

Le président : Monsieur Sacoto, j'aurais une petite question à vous poser. Comment les États américains protègent-ils leurs terres agricoles face à l'étalement urbain et aux industries qui peuvent s'établir sur les terres agricoles? Y a-t-il des mesures de protection des territoires agricoles chez vous? Comment cela fonctionne-t-il?

[Traduction]

M. Sacoto : Pour ce qui est de l'étalement urbain, je ne connais pas d'approche générale précise. Il existe certaines lois régionales qui le favorisent, mais rien à l'échelle nationale n'essaie de limiter son incidence, particulièrement sur les terres agricoles.

To the second part of your question on any broad effort to limit other effects, I am not aware of anything directly, from a government perspective, to try to limit that. There are some states in which corporate ownership is limited or is reviewed, so it's more of a state-by-state approach. Generally, there are not a lot of barriers that I'm aware of, per se. Some of the funds that have bought land haven't necessarily met resistance, I would say, in doing so. They generally haven't gone to the centre of Iowa to buy that, so the issue has not surfaced in a large way, that I'm aware of.

[Translation]

The Chair: In the medium and long terms, could access to drinking water become a problem? It is an important consideration for agricultural production in the central U.S.

[English]

Mr. Sacoto: Definitely. Access to water is probably the issue of the century in terms of agriculture. In the United States, it is a problem, and it is very regionalized.

You have California, where that is obviously an issue that has had an effect on almond production, for example. That's where you essentially are shifting some of the tree production into areas or crops that consume less water, so you definitely see an effect there and changes happening in crop selection, with people planting things that are less water-intensive. So it is very regionalized.

If you see a U.S. map, from the western part of Nebraska all the way down to Kansas, Texas, there's an aquifer there that has a problem in that it's essentially running out of water. You see that problem because that area used to get irrigation. The cost of irrigation has increased, there's not enough water, and we've seen the effect on yields, so that is a problem for those areas.

For the rest of the United States and the Corn Belt, where most of the land is reliant on rainwater, you haven't had that problem yet. In the U.S. there's plenty of water in these regions, so it hasn't had that effect, other than in those specific areas. Other parts of the world have much more severe problems than that.

[Translation]

The Chair: Thank you very much for your input, Mr. Sacoto. It was very informative. It is helpful for the committee to know what is going on south of the border. It is useful to see how the farmland sector has changed. That is important for Canada and the U.S. as well.

As Senator Mercer pointed out, there will be a lot more people to feed in a few years, and we will need every single good idea out there to feed the entire planet.

Thank you and have a safe trip back to Tennessee.

Quant à la deuxième partie de votre question sur un effort global visant à limiter les autres effets, je n'en connais aucun directement qui, d'un point de vue gouvernemental, essaie de limiter l'étalement urbain. Dans certains États, la propriété de sociétés est limitée ou est examinée, alors il s'agit davantage d'une approche propre à chaque État. En général, je ne vois pas beaucoup d'obstacles, en soi. Je dirais que certains des fonds qui ont acheté des terres n'ont pas nécessairement fait face à de la résistance. Ils sont généralement allés dans le centre de l'Iowa pour acheter des terres, alors le problème ne s'est pas posé de manière importante, à ma connaissance.

[Français]

Le président : À moyen et à long terme, l'approvisionnement en eau potable pourrait-il devenir un problème, un facteur important pour la production agricole dans le centre des États-Unis?

[Traduction]

M. Sacoto : Certainement. L'accès à l'eau est probablement l'enjeu du siècle en ce qui concerne l'agriculture. Aux États-Unis, c'est un problème qui touche beaucoup les régions.

En Californie, évidemment, le problème a eu un effet sur la production d'amandes, par exemple. C'est là où on passe essentiellement d'une production d'arbres aux cultures qui consomment moins d'eau; on constate assurément un effet, et des changements se produisent dans la sélection de cultures. Les gens cultivent des choses qui ont besoin de moins d'eau. C'est donc quelque chose que l'on retrouve beaucoup dans les régions.

Si vous regardez une carte des États-Unis, de la partie ouest du Nebraska jusqu'au Kansas et au Texas, l'aquifère qui s'y trouve manque essentiellement d'eau. Le problème réside dans le fait que la région était autrefois irriguée. Le coût de l'irrigation a augmenté parce qu'il n'y a pas assez d'eau, et nous avons constaté l'effet sur les productions. C'est le problème de ces régions.

Pour le reste des États-Unis et la Corn Belt, où la plupart des terres dépendent de l'eau de pluie, on n'a pas encore éprouvé ce problème. Il y a beaucoup d'eau dans ces régions, alors on n'a pas constaté cet effet à part dans certaines régions précises. On éprouve des problèmes beaucoup plus graves que cela ailleurs dans le monde.

[Français]

Le président : Merci beaucoup de votre témoignage, monsieur Sacoto. C'est très éclairant. Il est intéressant pour notre comité de savoir comment ça se passe chez nos voisins. C'est intéressant de voir l'évolution de l'industrie des terres agricoles. C'est important pour le Canada et pour les États-Unis aussi.

Comme le faisait remarquer le sénateur Mercer, dans quelques années, il y aura beaucoup plus de monde à nourrir, et l'on aura besoin, je crois, de toutes les bonnes idées possibles pour en arriver à nourrir la planète.

Merci, et bon retour au Tennessee.

[English]

Mr. Sacoto: Thank you, everybody, for the invitation. I'm glad I could be informative and helpful. I'd be happy to help in any other way that I can.

[Translation]

The Chair: Joining us now, from Athabasca University, is Ella Haley, Assistant Professor of Sociology. Welcome, Ms. Haley. The floor is yours.

Ella Haley, Assistant Professor, Sociology, Athabasca University, as an individual: It is a pleasure to speak to you today.

[English]

I come from a farm one hour west of Toronto. There are handouts for you. I'm sorry; my PowerPoint is not available, but it will be afterwards.

I'm the fourth generation farmer from my community on the farm. I'm a professor as well. We have had a small organic farm since 2005, but I grew up on a mixed farm, dairy, poultry. My organization was the Ontario Federation of Agriculture. I now belong to the National Farmers Union. I feel they protect farmland and are being more vocal right now than even the OFA in Ontario. I'll give you my reasons.

I wanted to tell you about my backyard. I think you've had lots of technical and academic information. I know I'm an academic, but when I read some of the literature, I want you to know what it's like to live in a community where there's a land grab. I want you to know what it's like in the family and in the community, because it can be very devastating. I'll give you some of the facts, but I also want you to see the reality.

I call it the farmland grab in Brant County. I'll move to my slides. I have a map here, but for any of you not from Ontario, we're an hour west of Toronto. We're in Brant County, just west of Hamilton. The greenbelt stops at Brant County, at my laneway. We're not in the greenbelt, and it changed our lives. The Ontario greenbelt is probably one of the largest in the world, but it stops at our driveway and at my mother's driveway, and it changed everything in 2005. We're trying to grow the greenbelt. I know you're looking for solutions, so we feel government policy is a solution. We also have solutions from land trusts.

Brant County had one of the very first greenbelts. Brant County and Brantford are like a doughnut. The City of Brantford is the Timbit, with 90,000 people. Brant County is the doughnut, with 30,000 people. I'm in the county.

[Traduction]

M. Sacoto : Merci à tous de l'invitation. Je suis heureux de pouvoir fournir de l'information et d'être utile. Je serais heureux de vous aider de toutes les façons que je peux.

[Français]

Le président : Nous recevons maintenant, de l'Université d'Athabaska, Mme Ella Haley, professeure adjointe en sociologie. Bienvenue, madame Haley. À vous la parole.

Ella Haley, professeure adjointe, Sociologie, Athabasca University, à titre personnel : C'est un plaisir d'avoir l'occasion de vous parler aujourd'hui.

[Traduction]

J'ai grandi sur une exploitation agricole qui se trouve à une heure à l'ouest de Toronto. J'ai des documents à vous distribuer. Je suis désolée; ma présentation PowerPoint n'est pas disponible, mais elle le sera plus tard.

Je suis une agricultrice de quatrième génération. Je suis également professeure. Nous avons une petite exploitation agricole biologique depuis 2005, mais j'ai grandi sur une exploitation laitière et avicole. Je faisais partie de l'Ontario Federation of Agriculture. Je suis maintenant membre de l'Union Nationale des Fermiers. Je crois qu'elle protège les terres agricoles et défend maintenant nos intérêts en Ontario encore plus que l'OFA. Je vais vous dire pourquoi.

Je voulais vous parler de mon coin de pays. Je crois que vous avez reçu beaucoup d'information provenant de techniciens et d'universitaires. Je sais, je suis une universitaire, mais lorsque je lis une partie de la documentation, je veux vous faire savoir ce que c'est de vivre dans une collectivité où il y a un accaparement des terres agricoles. Je veux que vous sachiez que ce que les familles et la collectivité vivent peut être très dévastateur. Je vais vous communiquer certains des faits, mais je désire aussi vous parler de la réalité.

Je parle de l'accaparement des terres agricoles du comté de Brant. Je vais passer à mes diapositives. J'ai une carte ici, mais pour ceux d'entre vous qui ne viennent pas de l'Ontario, le comté se trouve à une heure à l'ouest de Toronto. C'est le comté de Brant, juste à l'ouest de Hamilton. La ceinture verte se termine aux limites du comté de Brant, tout près de chez moi. Nous ne nous trouvons pas dans la ceinture de verdure, et cela a changé notre vie. La ceinture verte de l'Ontario est probablement une des plus grandes au monde, mais elle se termine tout près de chez moi et du domicile de ma mère, et cela a tout changé en 2005. Nous essayons d'élargir la ceinture. Je sais que vous cherchez des solutions, alors nous croyons que les politiques gouvernementales sont la réponse. Nous avons aussi des solutions provenant de fiducies foncières.

Le comté de Brant a eu une des premières ceintures de verdure. Le comté de Brant et Brantford sont comme un beigne. La ville de Brantford est le trou du beigne avec 90 000 personnes. Le comté de Brant est le beigne avec 30 000 personnes. Je vis dans ce comté.

We had a greenbelt created in 1980. It was a provincial greenbelt negotiated by the city, the county and the province, and it's provincial legislation from 1980. It's called the "protected agriculture" ribbon.

Since the Ontario greenbelt was made in 2005, we have leapfrog development. I don't know if anyone has spoken to you about it before, but they jump over the greenbelt, come to Brant County and gobble us up. Corporations buy up the land. Since 2005, I would take my father to the coffee shop, and the farmers would talk about who the next millionaire would be. They're talking because suddenly a farmer is a millionaire; suddenly development corporations are paying five times the price for land. For retiring farmers, it's great. Your pension, your lottery cheque, has come in, but it doesn't help new farmers get started at all.

Developers and a land banking company buy up prime farmland outside of greenbelts. I'm going to focus on the company in Brant County. It's buying up land in Simcoe County, Niagara, Brant County and outside of the Ottawa greenbelt. It's Walton International. The problem is that farmers cannot compete. They can't pay five times the price for the land. It makes it especially difficult for new farmers.

I call it a David-and-Goliath scenario. You have Walton, the largest landowner in Brant County, which has 5,000 acres. If you look at an individual farm — if we search the mayor's farm — the Mayor of Brant County sold to Walton. If you look at his farm, you'll see about 650 owners from Malaysia, Singapore and Hong Kong. You will see a typical deed there for a Walton-owned property. Jacqueline is handing out some of the owners of this land. You see a typical deed that we've searched. It's very expensive to search these deeds. A typical deed search costs \$8 to search, but if you have many owners, it costs \$130. When we searched in 2010, it was \$130 per deed, which makes it expensive to do the homework. Some Walton investors are from Germany and Canada.

Walton is based in Calgary. It's a multinational. They say they're a multinational, privately owned business buying strategically located land in major North American growth corridors. They determine where there's a growth corridor, and that's where they go. Just outside of the greenbelt is where you're especially vulnerable. That's us.

Walton literature states that the goal is to be the dominant landowner in the area. One retired lawyer spoke at a public meeting and said, "You're here to change the rules." I would agree with him.

Nous avons créé une ceinture de verdure en 1980. Il s'agissait d'une ceinture négociée par la ville, le comté et la province, et elle est visée par une loi provinciale depuis 1980. On l'appelle la bande d'« agriculture protégée ».

Depuis la création, en 2005, de la ceinture verte de l'Ontario, nous observons un aménagement urbain qui bafoue celle-ci. Je ne sais pas si une personne en a parlé auparavant, mais les promoteurs font fi de la ceinture, viennent dans le comté de Brant et nous avalent tout rond. Des sociétés achètent des terres. Depuis 2005, lorsque j'amène mon père au café local, je l'entends parler à d'autres agriculteurs, qui se demandent qui sera le prochain millionnaire. Ils en parlent parce que, soudainement, un agriculteur peut devenir millionnaire; des sociétés d'aménagement urbain paient cinq fois le prix des terres. Pour les agriculteurs qui prennent leur retraite, c'est fantastique. Votre pension ou votre chèque de loterie est arrivé, mais cela n'aide pas du tout les nouveaux agriculteurs à faire démarrer leurs activités.

Des promoteurs immobiliers et une entreprise de réserve foncière achètent les meilleures terres agricoles à l'extérieur de ceintures vertes. Je vais me concentrer sur l'entreprise qui se trouve dans le comté de Brant. Elle achète des terres dans le comté de Simcoe, à Niagara, dans le comté de Brant et à l'extérieur de la ceinture verte d'Ottawa. Il s'agit de Walton International. Le problème est que les agriculteurs ne peuvent pas concurrencer. Ils ne peuvent pas payer cinq fois le prix d'une terre. Cela complique particulièrement les choses pour les nouveaux agriculteurs.

C'est ce que j'appelle un scénario à la David et Goliath. Vous avez Walton, le plus grand propriétaire foncier dans le comté de Brant, qui possède 5 000 acres. Prenons l'exemple du maire de Brant. Il a vendu son exploitation agricole à Walton. Si vous examinez son exploitation agricole, vous verrez qu'il y a environ 650 propriétaires de la Malaisie, de Singapour et de Hong Kong. C'est un acte de vente normal pour une propriété que possède Walton. Jacqueline distribue un document faisant état de certains des propriétaires de cette terre. Nous avons trouvé un acte de vente typique. La recherche de ces actes coûte très cher. Une recherche d'acte de vente courant coûte environ 8 \$, mais s'il y a plusieurs propriétaires, c'est 130 \$. Lorsque nous avons effectué notre recherche en 2010, c'était 130 \$ par acte de vente, ce qui a rendu onéreuses nos recherches. Certains investisseurs de Walton viennent de l'Allemagne et du Canada.

Walton a son siège social à Calgary. C'est une multinationale. On dit qu'elle est une société de propriété privée qui achète de manière stratégique des terres situées dans les principaux corridors agricoles en Amérique du Nord. Elle détermine où se trouve un corridor agricole, et c'est là qu'elle va. Juste à l'extérieur de la ceinture verte, là où on est particulièrement vulnérable, là où nous sommes.

Les documents de Walton indiquent que le but est d'être le propriétaire foncier dominant dans la région. Un avocat à la retraite a pris la parole au cours d'une assemblée publique et a dit : « Vous êtes ici pour changer les règles. » Je serais d'accord avec lui.

Walton does a syndication; they talk about syndication. I'm not a financial expert, but here's one example of Walton talking about a farm in Brant County that they advertise publicly on their own website. Roseborough is the development now. It's the eighty-sixth Ontario land syndication completed by Walton. This was in June 2009. Walton sold the farm to 186 purchasers for \$5,470,000.

The other problem is when politicians end up selling their farm, and if they are also determining provincial — right now, the province has been reviewing whether they should grow the greenbelt in Brant County. The mayor has to tell the province whether Brant County wants the greenbelt. If the mayor sells to a land banking company, the optics don't look good.

Mayor Ron Eddy oversaw the public meetings on expansion of the greenbelt. Seventy five per cent of written submissions were in favour of the greenbelt. We ourselves collected 3,000 petitions to grow the greenbelt. Mayor Eddy wrote to the province and said, "We don't want the greenbelt." You start to wonder how selling your farm to a land banking company is influencing things. It's hard to track, but the optics don't look good.

Walton also comes bearing gifts. They donate funds to the local swimming pool, to heritage work and to the Six Nations band council. They gave \$20,000 for a skateboard park.

We're unique in Brant County. We have Six Nations in the southeast corner. It's just south of our farm — maybe a 15-minute drive. Six Nations is one of the largest reserves in Canada for population, and if you remember, we had Caledonia. Caledonia happened just after the greenbelt was made. It was all of this development on the edge there, and you had a huge land claim issue.

In this year of truth and reconciliation — last year — I think we need to really be more considerate of land claims issues and meaningful consultation, not just with band councils but with traditional chiefs and with the different groups at Six Nations.

Walton also struck an economic prosperity deal with Six Nations band council. So the traditional group at Six Nations is saying the band council cannot strike a deal with a corporation like that. There's disharmony about this deal. We're still trying to get the text of it.

Walton sued one First Nations group at Six Nations for \$73 million. This document here shows all of the owners from mainly Malaysia and Singapore that sued Mohawk workers — \$73 million.

Walton procède à une syndication; elle parle de syndication. Je ne suis pas une experte financière, mais voici un exemple de cas où Walton annonce publiquement sur son propre site web une exploitation agricole du comté de Brant. Roseborough est l'endroit où l'on fait de l'aménagement urbain maintenant. C'est la 86^e syndication de terres en Ontario que fait Walton. C'était en juin 2009. Walton a vendu l'exploitation agricole à 186 acheteurs pour la somme de 5 470 000 \$.

L'autre problème, c'est que lorsque les politiciens finissent par vendre leur exploitation agricole, ils déterminent également... actuellement, la province examine si elle devrait élargir la ceinture verte dans le comté de Brant. Le maire doit dire à la province si le comté de Brant veut cette ceinture. S'il vend son exploitation à une entreprise de réserve foncière, l'avenir est sombre.

Le maire Ron Eddy a participé aux assemblées publiques sur l'expansion de la ceinture de verdure. Soixante-quinze pour cent des mémoires soumis étaient en faveur de la ceinture. Nous avons nous-mêmes fait circuler une pétition qui a recueilli 3 000 signatures pour l'élargir. Le maire Eddy a écrit à la province et a dit : « Nous ne voulons pas la ceinture verte. » On commence à se demander comment le fait de vendre son exploitation agricole à une entreprise de réserve foncière influence les choses. C'est difficile à suivre, et l'avenir est inquiétant.

Walton offre aussi des cadeaux. Elle a fait des dons à la piscine locale, à des projets liés au patrimoine et au Conseil de bande des Six Nations. Elle a donné 20 000 \$ pour un parc de planches à roulettes.

Nous sommes uniques dans le comté de Brant. Nous avons les Six Nations dans le coin sud-est. C'est juste au sud de notre exploitation agricole... peut-être à 15 minutes en voiture. Les Six Nations sont une des plus grandes réserves au Canada, et si vous vous souvenez, nous avons eu le conflit territorial de Caledonia. Le conflit a éclaté juste après la création de la ceinture verte. C'était cet aménagement urbain sur le bord, ici, et on a eu un problème important lié à une revendication territoriale.

À la suite de l'année de la vérité et de la réconciliation, je crois que nous devons vraiment tenir compte davantage des problèmes de revendications territoriales et mener des consultations valables, non pas seulement avec des conseils de bande, mais aussi avec des chefs traditionnels et différents groupes des Six Nations.

Walton a aussi conclu une entente de prospérité économique avec le Conseil de bande des Six Nations. Le groupe traditionnel des Six Nations dit que le Conseil de bande ne peut pas conclure une entente avec une société comme Walton. L'entente a suscité le mécontentement. Nous essayons encore d'en obtenir le texte.

Walton a poursuivi un groupe des Premières Nations qui fait partie des Six Nations pour 73 millions de dollars. Le document que voici montre tous les propriétaires qui sont principalement de la Malaisie et de Singapour qui ont poursuivi les travailleurs mohawks... 73 millions de dollars.

Walton does not own land to the northeast of Brantford. They own land to the north, the east and the south. In the land to the south, the Mohawk workers stopped an archaeological dig on land that Walton owned, and the lawsuit then was against these Mohawk workers.

How does Walton influence growth? Another thing that happens, and the reason I'm coming to you — right now growing the greenbelt is a legislative, political solution. It's not permanent. If there's a government change, you may not have a greenbelt.

But what happened with the review of the greenbelt is that you have the revolving door. Former top bureaucrats in the provincial government — so the former deputy minister, Fareed Amin, left the provincial government. He was working for the ministry that reviews the greenbelt. A year later, or just shortly after — he passed that time period when you have that window where you cannot work for a corporation. Then Walton hired him to spearhead public policy and growth strategy in Ontario.

On December 13, the Minister of Municipal Affairs and Housing approved one of the largest annexations in southern Ontario in Brant County. The land to the south is Walton land. So Walton benefits from the annexation. I just question again the optics of a former deputy minister working for Walton.

So that's why we come to the federal government. We need even oversight of the provincial government in this case.

Walton also donates money to both the Liberal government and to the PCs at the provincial level.

Walton staff plays a strategic role in the local community. One Walton staff was the former head of the local home builders. They sit on subcommittees of the Brant County council. They are active in the Chamber of Commerce. So all three of these committees opposed growing the greenbelt.

So you see, we work for policy. We try to get government policy to protect farmland with the provincial greenbelt. It's not working in Brant County.

I'm trying to think federally — your hat — and where you can step in. Why is our pension fund teaming up with Walton and going and doing joint development in Edmonton? We need to look at companies that are involved in buying up farmland not for farming. In Edmonton now, this is within the settlement boundary.

But I still think when we watch this pattern of Walton buying up farmland and suing Mohawk workers, why is my pension fund teaming up with Walton? They did that in 2014 with a

Walton ne possède pas de terres dans le Nord-Est de Brantford. Elle possède des terres dans le Nord, dans l'Est et dans le Sud. Les travailleurs mohawks ont arrêté des fouilles archéologiques sur la terre que possédait Walton dans le Sud. La poursuite a ensuite visé les travailleurs mohawks.

Comment Walton influence-t-elle la croissance de l'étalement urbain? Une autre chose qui s'est produite, et la raison pour laquelle je viens vous parler... L'expansion actuelle de la ceinture de verdure est une solution législative et politique. Elle n'est pas permanente. S'il y a un changement de gouvernement, on n'aura peut-être pas de ceinture.

Mais ce qui s'est produit avec l'examen de la ceinture verte, c'est la porte tournante. D'anciens hauts fonctionnaires du gouvernement provincial... l'ancien sous-ministre, Fareed Amin, a quitté le gouvernement provincial. Il travaillait pour le ministère qui examine la ceinture de verdure. Un an plus tard, ou peu de temps après... il a respecté la période où on ne peut pas travailler pour une société. Ensuite, Walton l'a embauché pour diriger les politiques publiques et la stratégie de croissance en Ontario.

Le 13 décembre, le ministre des Affaires municipales et du Logement a approuvé une des plus grandes annexions du Sud de l'Ontario dans le comté de Brant. La terre se trouve au sud de celle de Walton. La société bénéficie donc de l'annexion. Je remets en question encore une fois le fait qu'un ancien sous-ministre travaille pour Walton, au chapitre des apparences.

C'est donc la raison pour laquelle nous venons parler au gouvernement fédéral. Nous devons même surveiller le gouvernement provincial dans le cas présent.

Walton donne également de l'argent au gouvernement libéral et aux conservateurs à l'échelon provincial.

Le personnel de Walton joue un rôle stratégique dans la collectivité locale. Un des membres du personnel de Walton est l'ancien dirigeant des constructeurs locaux de maisons. Il siège aux sous-comités du conseil municipal du comté de Brant. Il participe aux activités de la Chambre de commerce. Ces trois comités sont donc opposés à l'expansion de la ceinture verte.

Alors vous voyez, nous tentons d'obtenir des politiques gouvernementales pour protéger les terres agricoles qui se trouvent dans la ceinture verte provinciale, mais ça ne fonctionne pas dans le comté de Brant.

J'essaie de penser au gouvernement fédéral — à votre mandat — et où vous pouvez intervenir. Pourquoi notre caisse de retraite fait-elle équipe avec Walton et fait-elle du développement conjoint à Edmonton? Nous devons examiner les entreprises qui achètent des terres agricoles pour des raisons autres que pour pratiquer l'agriculture. À Edmonton, à l'heure actuelle, cela se produit dans les limites du territoire occupé.

Mais je me pose encore la question, lorsque nous observons cette habitude de Walton d'acheter des terres agricoles et de poursuivre des travailleurs mohawks, pourquoi ma caisse de

development in the Edmonton Henday Industrial Park, 250 acres where Walton and my pension fund are teamed up. I'm not happy about that.

The Brantford annexation that I just told you about involved 8,875 acres. The city annexed 6,718 acres. Much of the land to the south was Walton land. Then, in exchange for the city annexing 6,718 acres, Brant County gets water and sewer pipes. So the total sprawl picture on prime farmland, most of it is protected agriculture ribbon. Most of it is now paved over with this annexation. It adds up to 8,875 acres.

There are also other federal issues that I wanted to present to you. Six Nations wrote a letter right away to Premier Wynne and said there was not meaningful consultation: "How could you allow this annexation? You did not consult." The chief wrote from the band council, and so did Men's Fire. That's more with confederacy chiefs. I'm coming to you also because the federal government works with First Nations. There are ongoing land claims in Brant County. Brant is unique in that Six Nations was given land by the Royal Family, basically when they fought with Canada against the U.S. in the war. So they came to Canada and were given the Haldimand Tract. That's part of the land claim issue right now.

I've reviewed some of your footage and I saw you asking how many people are in the NFU. I think you have that answer. I'm proud of being in the NFU. They protect small family farms. They do not take corporate donations. My home organization where I grew up was the Ontario Federation of Agriculture. They are a wonderful organization. They have come out with a good statement lately on farmland at risk. I was one of the people that were consulted in the research. But the Brant County Federation of Agriculture did not speak up; they are not speaking up about the land grab in Brant County.

Key members of the Ontario Federation of Agriculture at the local level, the Brant Federation, include Mayor Ron Eddy, who sold to Walton, members of the OFA at the local level, any of those members on the Brant County council supported the mega-sprawl. So I do not see the OFA, at my level, protecting my farming community or farmland.

The National Farmers Union has been vocal. As soon as the minister approved the mega-sprawl in December, when everybody was busy with Christmas, they made a statement, and so did Men's Fire. Men's Fire said we they not consulted and opposed

retraite fait-elle équipe avec cette société? Elle a fait cela en 2014 avec un lotissement de l'Edmonton Henday Industrial Park, de 250 acres; là, Walton et ma caisse de retraite ont travaillé de concert. Je ne suis pas heureuse de cela.

L'annexion de Brantford dont je viens de vous parler comportait environ 8 875 acres. La ville a annexé 6 718 acres. La plus grande partie de la terre dans le Sud appartenait à Walton. Ensuite, en échange de l'annexion, par la ville, de 6 718 acres, le comté de Brant a obtenu des services d'aqueduc et d'égout. L'ensemble de l'étalement urbain visait les meilleures terres agricoles, et celles-ci faisaient partie des terres protégées de la bande d'agriculture. La plupart de ces terres sont maintenant pavées en raison de l'annexion. En tout, c'est 8 875 acres.

Il y a aussi d'autres problèmes à l'échelle fédérale que je voulais vous mentionner. Les Six Nations ont immédiatement écrit une lettre à la première ministre Wynne et ont dit qu'on n'a pas tenu de consultations concrètes : « Comment pouvez-vous permettre cette annexion? Vous ne nous avez pas consultés. » Le chef a écrit de la part du conseil de bande, de même que Men's Fire. Cela concerne davantage la Confédération des nations indiennes. Je viens vous parler parce que le gouvernement fédéral travaille avec les Premières Nations. Il y a des revendications territoriales en cours dans le comté de Brant. Notre comté est unique parce que la famille royale a donné aux Six Nations un territoire, essentiellement lorsqu'elles ont combattu aux côtés du Canada pendant la guerre contre les États-Unis. Elles sont donc venues au Canada et ont reçu les terres qui forment maintenant le comté de Haldimand. Cela fait partie des revendications territoriales à l'heure actuelle.

J'ai visionné des extraits vidéo des réunions de votre comité et j'ai vu que vous avez demandé combien de membres compte l'UNF. Je crois que vous avez obtenu la réponse. Je suis fière de faire partie de ce groupement. Il protège les petites fermes familiales. Il n'accepte pas les dons de sociétés. L'organisme d'attache, où j'ai grandi, était la Fédération de l'agriculture de l'Ontario. C'est une organisation fantastique. Les responsables ont diffusé récemment une bonne déclaration concernant les terres agricoles à risque. J'ai compté parmi les personnes consultées dans le cadre de la recherche. Par contre, les responsables de la Fédération de l'agriculture du comté de Brant ne se sont pas exprimés; ils ne s'expriment pas à propos de l'acquisition massive de terres dans le comté de Brant.

Parmi les membres clés de la Fédération de l'agriculture de l'Ontario à l'échelle locale, la Fédération du comté de Brant, se trouvent le maire Ron Eddy, qui a conclu une vente avec Walton, et des membres de la FAO à l'échelle locale; tous ces membres, qui sont aussi membres du conseil du comté de Brant, ont appuyé le gigantesque étalement. Donc, je ne vois aucunement la FAO, dans mon milieu, protéger ma collectivité agricole ou les terres agricoles.

Les responsables de l'Union Nationale des Fermiers ont protesté. Dès que le ministre a approuvé le gigantesque étalement en décembre, alors que tout le monde était occupé par les préparatifs de Noël, ils ont fait une déclaration, ainsi que le

this, and the NFU opposed it. They opposed the land grab, the annexation, and they're calling for expanding the greenbelt for all of southern Ontario.

I wanted to talk to you about the impacts of farming with all of these corporate purchases. It makes farmland unaffordable. Developers and land bankers provide short-term leases to farmers, so it's not the best thing for soil or our water. We need people who have a long-term vision for their farmland.

It divides farming communities. If he's going to become a millionaire and she's going to become a millionaire, maybe your buddies there won't say anything because they don't want to break the game. Even if these people here are not selling, and you're all farmers, you seem to not be speaking up because somebody's windfall came in. If you speak up, people say you're ruining their inheritance, their pension fund.

We know we still can sell farms. We know from looking at the literature that farmland values have gone up, up, up, but in Brant County they have gone up incredibly. You can sell your farm for a good price. The ideal is to save your farmland, because we need it for food security. The population is growing. We need to feed this growing population.

But the other thing with corporate purchase is that there's no long-term stability for my farming community or for farmers in Brant County. In my community to the east of Brantford, there used to be a dairy farm at every lane. It was all small mixed farming. Now it's called an "agri-slum." When Walton bought up properties, eventually the farms and barns fell into disrepair, and finally neighbours said, "Will you bulldoze? Will you clean this up?" So my community is called an agri-slum.

I have a few recommendations for you. I'm repeating some of the NFU recommendations. Restrict and curtail the transfer of farmland to non-agricultural use. We need to have oversight. We need to have a unified set of regulations across Canada that restricts speculative land buying by corporations and pension funds. We need to monitor foreign and domestic ownership and control of farmland. Speculators should not benefit from tax rates that were intended for farmers. Greenbelt southern Ontario. Support land trusts, cooperatives and community-based financing options to protect farmland. Create an RRSP or pension plan for farmers to reduce their need to sell their farm for their retirement. Prohibit the CPP investment fund from investing in or with companies that are doing farmland investment. Prohibit Farm Credit Canada from lending to farmland investment companies

groupe autochtone Men's Fire. Les responsables de celui-ci ont affirmé qu'ils n'avaient pas été consultés et qu'ils s'opposaient à ce projet, tout comme les responsables de l'UNF. Ils se sont opposés à l'acquisition massive de terres et à l'annexion et ils demandent d'accroître la ceinture de verdure dans le Sud de l'Ontario.

Je souhaitais vous parler des répercussions de l'agriculture, compte tenu de tous ces achats par des sociétés. Ces transactions rendent les terres agricoles inabordable. Les promoteurs immobiliers et les propriétaires de réserves foncières offrent des baux à court terme aux cultivateurs, mais ce n'est pas ce qu'il y a de mieux pour les sols et l'eau. Nous avons besoin de personnes ayant une vision à long terme quant à leurs terres agricoles.

Le sujet divise les collectivités agricoles. Si une personne va devenir millionnaire, peut-être que ses connaissances ne diront rien parce qu'elles ne veulent pas interrompre le jeu. Même si les personnes présentes ne comptent pas vendre leurs terres, et qu'elles sont toutes des cultivateurs, elles ne semblent pas protester parce que l'une d'entre elles vient de récolter des bénéfices importants. Si elles s'expriment sur le sujet, d'autres leur diront qu'elles ruinent leur héritage ou leurs économies en vue de la retraite.

Nous savons qu'il est encore possible de vendre des fermes. Nous savons que, selon des études, la valeur des terres agricoles n'a cessé d'augmenter, et que, dans le comté de Brant, la valeur de ces terres a augmenté de façon astronomique. Vous pouvez vendre votre ferme à bon prix. L'idéal est de conserver vos terres agricoles, parce que nous en avons besoin pour assurer la sécurité alimentaire. La population augmente. Nous devons nourrir cette population grandissante.

Par ailleurs, un autre effet des achats effectués par des sociétés, c'est qu'il n'y a pas de stabilité à long terme pour ma collectivité agricole ou pour les agriculteurs dans le comté de Brant. Dans ma collectivité, située à l'est de Brantford, il y avait auparavant une ferme laitière dans chaque rang. Elles étaient toutes de petites fermes mixtes. De nos jours, on qualifie cet endroit de « bidonville agricole ». Après que la société Walton ait acheté les exploitations agricoles, les fermes et les granges sont devenues délabrées. Les voisins ont fini par dire : « Allez-vous démolir? Allez-vous nettoyer les lieux? » Ainsi, on qualifie ma collectivité de bidonville agricole.

J'ai quelques recommandations à vous soumettre. Certaines sont de l'UNF. Il faut restreindre et réduire l'utilisation non agricole des terres agricoles. Nous devons mettre en place des mesures de surveillance. Il nous faut une réglementation harmonisée à l'échelle du Canada qui limite l'achat de terres à des fins de spéculation par des entreprises et des caisses de retraite. Nous devons effectuer un suivi quant à la propriété et au contrôle canadiens et étrangers des terres agricoles. Les spéculateurs ne devraient pas avoir droit à des taux d'imposition fixés pour les agriculteurs. Il faut mettre en place une ceinture de verdure dans tout le Sud de l'Ontario. Il faut soutenir les fiducies foncières, les coopératives et les options de financement collectif pour protéger les terres agricoles. Il faudrait créer un REER ou un régime de pension à l'intention des agriculteurs pour réduire leur besoin de

and prohibit investments in farmland investment companies from being RRSP eligible. Finally, honour land claims and require meaningful and inclusive consultation with First Nations communities about land use decisions.

The Chair: Thank you very much, Ms. Haley.

Senator Mercer: Ms. Haley, thank you very much for your presentation. I appreciate you being here.

I was a little confused. Earlier in your presentation, you talked about your pension fund being involved with Walton. Which pension fund is that?

Ms. Haley: The CPP investment fund. Millions and millions of dollars.

Senator Mercer: That's my pension fund, too.

Ms. Haley: All of our pension fund. So we're shooting ourselves in the foot if we let our pension fund do what we're trying to stop right now.

Senator Mercer: This urban sprawl issue is not new to us. We continue to hear about it, and the encroachment on agricultural land is an issue. In Alberta, in particular, many of the people who have been displaced because of selling their land to developers in and around the major cities have moved north and opened newer land into agriculture. Is that not an option in Ontario?

Ms. Haley: You have this little flyer here. We formed a land trust, and we were in a dragon's den. We're raising \$1 million to buy a 50-acre farm and then keep the land as the commons. It will never be sold again, but let new smaller scale, organic farmers get on the land. We ran a dragon's den in Blyth, Ontario. The answer came to me: Why don't you go north? The land is cheaper. I'm fourth generation. Farmers need their roots. They need their neighbours. It's hard at my age to go north and find new neighbours that will help me if my tractor breaks.

I know land is more affordable in the north, but small organic market gardeners need to be near the eaters. The people who sign the petitions are the eaters and some farmers, but it's so handy for us. The peri-urban is so important for feeding people.

vendre leur ferme au moment de la retraite. Il faut empêcher les gestionnaires du Fonds de placement du RPC d'investir dans des entreprises qui misent sur les terres agricoles ou d'effectuer de tels investissements en partenariat avec ces sociétés. Il faut interdire aux responsables de Financement agricole Canada de consentir des prêts à des sociétés de placement et rendre les investissements effectués dans de telles sociétés qui misent sur les terres agricoles inadmissibles dans le cadre d'un REER. Pour finir, il faut honorer les revendications territoriales et exiger la tenue de consultations sérieuses et inclusives auprès des communautés des Premières Nations à propos des décisions touchant l'utilisation des terres.

Le président : Merci beaucoup, madame Haley.

Le sénateur Mercer : Madame Haley, je vous remercie beaucoup de votre témoignage. Je suis ravi de votre présence.

Cependant, je n'ai pas très bien compris. Plus tôt pendant votre témoignage, vous avez mentionné que votre caisse de retraite traitait avec la société Walton. De quelle caisse de retraite s'agit-il?

Mme Haley : Du Fonds de placement du RPC. Des millions et des millions de dollars.

Le sénateur Mercer : C'est aussi mon régime de pension.

Mme Haley : C'est notre régime de pension à tous. Donc, on se tire dans le pied si nous laissons les responsables de notre régime de pension faire ce que nous tentons actuellement de stopper.

Le sénateur Mercer : La question de l'étalement urbain n'est pas nouvelle pour notre comité. Nous continuons d'en entendre parler, et l'empiétement sur les terres agricoles est un problème. En Alberta, en particulier, nombre des personnes qui ont été déplacées parce qu'elles ont vendu leurs terres à des promoteurs mobiliers dans les grandes villes ou autour de celles-ci, ont déménagé vers le nord et ont ouvert de nouvelles terres à l'agriculture. Cela ne serait-il pas possible en Ontario?

Mme Haley : Voyez ce petit dépliant. Nous avons créé une fiducie foncière et nous formions un club d'investisseurs. Nous cherchons à recueillir 1 million de dollars pour acheter une ferme de 50 acres et ensuite conserver les terres comme bien commun. Elles ne seront jamais revendues, mais seront confiées aux soins d'agriculteurs biologiques travaillant à petite échelle. Nous avons amené notre groupe d'investisseurs à Blyth, en Ontario. La réponse m'est venue : pourquoi ne pas aller vers le nord? Les terres sont plus abordables. Je fais partie de la quatrième génération d'agriculteurs dans ma famille. Les cultivateurs ont besoin de leurs racines. Ils ont besoin de leurs voisins. C'est difficile à mon âge de me réinstaller dans le Nord et de trouver de nouveaux voisins qui m'aideront si mon tracteur tombe en panne.

Je sais que les terres sont plus abordables dans le Nord, mais les petits jardiniers maraîchers biologiques doivent être près de leurs consommateurs. Les personnes qui signent les pétitions sont celles qui consomment leurs produits et certains agriculteurs. En

Senator Mercer: How big is your farm?

Ms. Haley: Originally my parents and brother had 500 acres. Now my husband and I have 57 certified organic.

Senator Mercer: What do you grow?

Ms. Haley: It's community shared agriculture, mixed vegetables, some fruit.

Senator Mercer: The mega-sprawl — and you referred to it as a land grab — is not unique to southern Ontario. It's happening in all major urban centres across the country, because we all tend to live in places where there's good land. How do we accommodate urban growth if more land doesn't go into urban development? How do we do that?

Ms. Haley: I think that Europe sets a very good example. Europe knows how to intensify, even without high-rises. They know how to do higher density so they can have public transit. We need to build differently.

If you drive anywhere and look at malls, they are just one storey. Why is that? Why don't you have apartments above them? That's just mega sprawl. I teach in Alberta, so I look at how Edmonton really sprawls. That's good farmland there, especially in the northeast, so how can we have more compact communities? Edmonton has a problem. If you're waiting for a bus on a cold winter day, and you're on the outskirts in Edmonton —

Senator Mercer: We know it can get cold there

Ms. Haley: Yes, so with more compact communities, I think we can grow up and intensify, but I don't necessarily think we need to be all condos. I think we could learn from Europe.

Senator Mercer: Thank you very much.

Senator Oh: Thank you, professor, and good morning.

I saw you produced five pages on foreign ownership this morning. You are probably aware Walton is from Alberta.

Ms. Haley: Yes.

Senator Oh: Walton is probably one of the biggest land banks in Canada.

Ms. Haley: Yes.

outre, c'est très pratique pour nous. Être en région périurbaine est d'une grande importance pour nourrir les gens.

Le sénateur Mercer : Quelle est la taille de votre ferme?

Mme Haley : Initialement, mes parents et mon frère possédaient 500 acres. Maintenant, mon époux et moi-même possédons 57 acres, et notre exploitation a obtenu la certification biologique.

Le sénateur Mercer : Que cultivez-vous?

Mme Haley : Il s'agit d'agriculture soutenue par la communauté; nous cultivons différents légumes et certaines variétés de fruits.

Le sénateur Mercer : Le gigantesque étalement — vous l'avez qualifié d'acquisition massive de terres — n'existe pas seulement dans le Sud de l'Ontario. Cela se produit dans tous les grands centres urbains du pays, parce que nous avons tous tendance à vivre à des endroits où il y a de bonnes terres. Comment faire pour permettre l'étalement urbain si davantage de terres ne peuvent servir au développement urbain? Comment ferons-nous?

Mme Haley : Je crois que l'Europe est un excellent exemple. Les responsables en Europe savent comment densifier les agglomérations, même sans construire de tours d'habitation. Ils savent comment atteindre une plus grande densité afin de permettre l'existence de services de transports collectifs. Nous devons construire différemment.

Que vous alliez n'importe où, les centres commerciaux n'ont qu'un étage. Pourquoi? Pourquoi n'y a-t-il pas des logements au-dessus? Ce n'est qu'un étalement débridé. J'enseigne en Alberta, donc je constate l'importance de l'étalement urbain à Edmonton. Il y a de bonnes terres agricoles là-bas, en particulier au nord-est. Donc, comment pouvons-nous créer des collectivités plus compactes? La ville d'Edmonton a un problème. Si vous attendez l'autobus par une froide journée d'hiver, et que vous êtes en périphérie d'Edmonton...

Le sénateur Mercer : Nous savons combien il peut faire froid là-bas.

Mme Haley : Oui, donc, en créant des collectivités plus compactes, je crois que nous pouvons obtenir à la fois une croissance et une densification, sans pour autant être limités, à mon avis, à vivre dans des immeubles en copropriété. Je crois que nous pouvons apprendre des Européens.

Le sénateur Mercer : Merci beaucoup.

Le sénateur Oh : Merci madame et bonjour.

J'ai vu que vous aviez remis ce matin un document de cinq pages portant sur les intérêts étrangers. Vous savez probablement que la société Walton est albertaine.

Mme Haley : Oui.

Le sénateur Oh : La société Walton est probablement l'un des principaux propriétaires de réserves foncières au Canada.

Mme Haley : Oui.

Senator Oh: They have offices all over the world, including in Asia and Europe, and they sell lands to these people who don't even know where Timbuktu is.

Ms. Haley: Yes.

Senator Oh: These people have never been to Canada and they know nothing about Canada. They have offices all over Asia. They have big sales promotions.

Ms. Haley: Yes.

Senator Oh: We have to solve the problem from the beginning, from the head, where the problem starts. These people don't know anything.

Ms. Haley: That's right.

Senator Oh: For Walton, they subdivide the land, as you say, in small lots, so these people are probably only buying a lot less than an acre.

Ms. Haley: The land is not subdivided. It has multiple owners.

Senator Oh: This has been happening for many years — for the past 20 years, I believe. You mentioned that you talked to Kathleen Wynne, the Premier of Ontario.

Ms. Haley: I wrote to her.

Senator Oh: I think it's a step up. The election is coming next year. This is a good time to step up. Her lieutenant has left her to join this company.

Ms. Haley: Her Deputy Minister of Municipal Affairs, yes.

Senator Oh: This important person has left her to join Walton. My question is: What steps have you been taking with the provincial government, on a higher level, to stop this problem? This is not only happening in Brant County; this is happening everywhere in Canada.

Ms. Haley: Thank you, Senator Oh. I think that you make a very good point. If you do look at this, you will see that these investors know very little and they are signing over their rights. They are named in this lawsuit because they gave permission to the agent to act on their behalf. I wonder if they even know that they were in a lawsuit. That's what I wonder, because if you look at the beginning, they are signing over their rights.

I think we need to go right to Wynne. I know that she cares about First Nations and I know she knows they are not happy with this and that it troubles her. I know that. I would like to have a meeting with Premier Wynne.

Le sénateur Oh : L'entreprise a des bureaux partout dans le monde, y compris en Asie et en Europe, et vend des terres à des personnes qui ne savent probablement même pas où se trouve Tombouctou.

Mme Haley : Oui.

Le sénateur Oh : Ces gens ne sont jamais venus au Canada et ils ne connaissent rien du pays. Ils ont des bureaux partout en Asie. Ils font des campagnes promotionnelles importantes.

Mme Haley : Oui.

Le sénateur Oh : Nous devons régler le problème à la source, au début, où se trouvent ses racines. Ces gens ne connaissent rien.

Mme Haley : C'est exact.

Le sénateur Oh : Dans le cas des responsables de la société Walton, ils divisent les terres, comme vous le dites, en petits lots. Donc ces investisseurs achètent probablement des terres dont la superficie est bien inférieure à une acre.

Mme Haley : Les terres ne sont pas divisées. Il y a de multiples propriétaires.

Le sénateur Oh : Cette approche est appliquée depuis de nombreuses années, soit depuis les 20 dernières années, je crois. Vous avez mentionné que vous avez parlé à Kathleen Wynne, la première ministre de l'Ontario.

Mme Haley : Je lui ai écrit.

Le sénateur Oh : Je suis d'avis que cela rehausse le degré d'intensification. Il y aura des élections l'an prochain. C'est un bon moment d'intensifier la lutte. Son lieutenant l'a quittée pour se joindre à cette entreprise.

Mme Haley : Son sous-ministre des Affaires municipales, en effet.

Le sénateur Oh : Cette personne importante a quitté le gouvernement Wynne pour se joindre à la société Walton. Ma question est la suivante : quelle démarche avez-vous entreprise auprès du gouvernement provincial, à un échelon plus élevé, pour régler ce problème? Cette situation n'existe pas que dans le comté de Brant; elle existe partout au Canada.

Mme Haley : Merci, sénateur Oh. Je crois que vous soulevez un excellent point. Si vous examinez cette situation, vous verrez que ces investisseurs ont peu de renseignements et cèdent leurs droits. Ils sont nommés dans cette poursuite parce qu'ils ont permis à l'agent d'être leur mandataire. Je me demande s'ils savent même qu'ils ont été partie à une poursuite. Je me pose cette question parce que, si vous examinez le début, ils ont cédé leurs droits.

Je crois que nous devons nous adresser directement à Mme Wynne. Je sais qu'elle se préoccupe des membres des Premières Nations et qu'elle est au courant qu'ils sont mécontents de la situation et que cela la tracasse. Je le sais. J'aimerais rencontrer la première ministre Wynne.

I do work with the Greenbelt Alliance. We have been meeting since 2005 to grow the Greenbelt, but we worry because that could change. It's a political decision. We need to ensure that, if a government changes, we don't lose protection of farmland.

Thank you for your good advice. I will go to Premier Wynne.

Senator Oh: You might want to talk to other counties who have a similar problem. I'm pretty sure you're not the only one in Ontario.

Ms. Haley: No. I did meet with an MPP from Hastings County and he told me that there was someone from China buying up 60 farms in Hastings County. I think it's happening all over. The hard part is it's expensive to document. It's expensive to go and search the deeds to do that research.

Senator Oh: Talking about buying up farmland, a lot of companies nowadays are buying farmland to farm.

Ms. Haley: Yes.

Senator Oh: They are not buying the farmland that Walton is doing because Asian buyers do not know — it takes a long time. They are not interested in taking a long time to convert the land from farmland into residential. So a lot of these companies are buying land and actually farming. I know a friend in Saskatchewan who owns almost 5,000 acres and produces soy beans and everything for export.

Ms. Haley: Our one concern about big companies — I believe Bonnefield is doing that — is that I think there is a concern the NFU has written about that we don't want to go back to farmers being serfs. It's important to have ownership. I gave you this example, here, of equity trust. If we protect lands through our land trust, we want to know that small farmers have long-term leases, or even renewable or 20 year or lifetime leases, so you may not need to own it but you have that security.

I haven't studied Bonnefield in detail, but there is that concern. I believe NFU may have given you those issues in their report titled *Losing Our Grip*.

One other point I wanted to speak to is that I have tried to research this and looked at chats online with investors from Singapore and Malaysia, and they have been worried. When we look at it, I'm not a financial person, but it appears as if Walton does not take much risk; it appears as if the foreign investors take the risk. We need somebody with financial tools to dissect this.

Je collabore avec les membres de la Greenbelt Alliance. Nous tenons des rencontres depuis 2005 en vue d'accroître la ceinture de verdure, mais nous sommes inquiets parce que les choses pourraient changer. Il s'agit d'une décision politique. Nous devons nous assurer que, s'il y a un changement de gouvernement, nous ne perdrons pas la protection accordée aux terres agricoles.

Je vous remercie de vos bons conseils. Je vais m'adresser à la première ministre Wynne.

Le sénateur Oh : Vous devriez peut-être communiquer avec les responsables d'autres comtés qui sont confrontés à un problème semblable. Je suis convaincu que votre comté n'est pas le seul en Ontario à avoir ce genre de problème.

Mme Haley : Non, j'ai rencontré un député provincial du comté de Hastings, et il m'a dit qu'un investisseur chinois est en train d'acheter 60 fermes dans le comté d'Hastings. Je crois que cela se produit partout. Ce qui est difficile, c'est qu'il est coûteux de rassembler la documentation. La recherche concernant les titres de propriété et la recherche subséquente sont coûteuses.

Le sénateur Oh : En ce qui concerne l'achat de terres agricoles, beaucoup de sociétés de nos jours acquièrent des terres agricoles pour les exploiter.

Mme Haley : Oui.

Le sénateur Oh : Ces sociétés n'achètent pas les mêmes terres agricoles que l'entreprise Walton parce que les acheteurs asiatiques ne savent pas... il faut du temps. Elles ne veulent pas attendre longtemps pour convertir la terre agricole en terrain résidentiel. Donc, un grand nombre de ces entreprises acquièrent des terres et, dans les faits, les exploitent. Un de mes amis en Saskatchewan possède presque 5 000 acres et produit des fèves de soya et d'autres produits destinés au marché de l'exportation.

Mme Haley : Une de nos préoccupations à l'égard des grandes sociétés — je crois que c'est ce que Bonnefield fait — réside dans le fait que, et je crois que l'UNF a publié un article concernant cela, nous ne souhaitons pas que les agriculteurs redeviennent des serfs. Il est important de posséder le droit de propriété. Je vous ai donné comme exemple le droit de propriété fiduciaire. Si nous protégeons les terres au moyen de notre fiducie foncière, nous voulons avoir la garantie que les petits agriculteurs pourront avoir des baux à longue échéance, ou même des baux renouvelables ou d'une durée de 20 ans ou à vie. Donc, il serait possible qu'il ne soit pas nécessaire de posséder la terre, mais une certaine sécurité serait offerte.

Je n'ai pas examiné en détail le cas de la société Bonnefield, mais cette préoccupation existe. L'UNF vous a peut-être informé de ces questions dans son rapport intitulé *Losing Our Grip*.

Je souhaitais également soulever le fait que j'ai tenté d'effectuer des recherches à ce sujet et que je me suis penchée sur des discussions en ligne auxquelles ont participé des investisseurs de Singapour et de la Malaisie. Il en ressort qu'ils sont préoccupés. Quand nous examinons la situation, je ne suis pas une professionnelle du domaine financier, mais il semble que la

Senator Woo: Thank you for your testimony. Can I ask about your community? You said you work in Alberta, correct?

Ms. Haley: I do.

Senator Woo: But your family farm is where?

Ms. Haley: I teach for Athabasca University. Athabasca is distance education, so I can live on my family farm and clean the barn, but also teach my students.

Senator Woo: Do you consider yourself a part-time farmer?

Ms. Haley: My husband is full-time. I'm more the cleaning lady.

Senator Woo: The cleaning professor.

What about the other members your community? Are they typically full-time farmers? How do they juggle their income?

Ms. Haley: I have looked at the presentations that you have already, and even with NFU, you have farms getting larger and larger, with fewer farmers. My next-door neighbour, he probably farms 5,000 acres. He sprays with an airplane, and so that's more corporate industrial, as I see it.

You have a whole new movement since 2005, when I moved back home. I was in Alberta. You have a whole new movement of small-scale organic farmers, so we have a whole vision of repopulating and revitalizing the community by helping them.

A highway went through our farm and it cut our farm in two, but where we live on the north of the highway, since 2005 there are about eight farmers or businesses involved in small-scale organic. On the south, there are maybe three or four just in my community. That's a movement, and we want to help that as much as possible.

Then there were dairy farms. There are fewer and fewer dairy farms, partly because of quotas, and you have heard that in other presentations. What you're seeing is that if you're a conventional farmer, you usually get bigger or get out and retire. Then, as farmers retire, someone buys them up and gets bigger.

société Walton ne prend pas beaucoup de risques, contrairement aux investisseurs étrangers. Il faut qu'une personne maîtrisant les outils financiers examine la situation en profondeur.

Le sénateur Woo : Je vous remercie de votre témoignage. Puis-je vous poser une question à propos de votre collectivité? Vous avez dit que vous travaillez en Alberta, n'est-ce pas?

Mme Haley : En effet.

Le sénateur Woo : Et où est située votre ferme familiale?

Mme Haley : J'enseigne à l'Université d'Athabasca. Il s'agit d'un établissement offrant de l'éducation à distance, donc je peux résider à ma ferme familiale et prendre soin de la grange, et aussi enseigner à mes étudiants.

Le sénateur Woo : Vous qualifiez-vous d'agricultrice à temps partiel?

Mme Haley : Mon mari est un agriculteur à temps plein. Je joue plutôt un rôle de femme de ménage.

Le sénateur Woo : La professeure qui s'occupe de l'entretien ménager.

Qu'en est-il des autres membres de votre collectivité? S'agit-il principalement d'agriculteurs à temps plein? Comment combinent-ils leurs sources de revenus?

Mme Haley : J'ai pris connaissance des témoignages antérieurs faits devant votre comité, et, même dans les propos tenus par les représentants de l'UNF, on mentionne que la taille des fermes ne cesse de croître, et le nombre d'agriculteurs, de diminuer. Mon voisin cultive environ 5 000 acres. Il fait de l'épandage au moyen d'un avion, donc, de mon point de vue, il s'agit plutôt d'une exploitation de taille industrielle.

Il existe un tout nouveau mouvement, depuis 2005, moment où je suis retournée dans mon patelin. J'habitais en Alberta. Il existe un nouveau mouvement de petits agriculteurs biologiques. Nous avons donc une vision globale en ce qui a trait au repeuplement et à la revitalisation de la collectivité grâce à l'aide que nous leur fournissons.

On a construit une autoroute au travers de notre ferme, ce qui l'a coupée en deux, et nous habitons sur la partie située au nord de l'autoroute. Depuis 2005, environ huit agriculteurs ou entreprises dans le domaine de l'agriculture biologique à petite échelle se sont installés. Au sud de l'autoroute, il y en a peut-être trois ou quatre, uniquement dans ma collectivité. Il existe un mouvement, et nous souhaitons y contribuer le plus possible.

Par ailleurs, il y avait auparavant des fermes laitières. Il y en a de moins en moins, en partie à cause des quotas, ce qui a été soulevé dans d'autres témoignages. Ce qui se passe habituellement, c'est que, si vous êtes un agriculteur traditionnel, soit que vous agrandissez votre exploitation ou que vous quittez le domaine et prenez votre retraite. Ensuite, à mesure que les agriculteurs partent à la retraite, quelqu'un achète leur exploitation et agrandit la sienne.

But you are seeing this whole new movement of a lot of urban people who want to do organic farming, and good training programs like CRAFT or FarmStart. We have the training. So I think there are two kinds of farming going on.

Senator Woo: There is a diversity of farming types and methods. There is organic, which is the movement you're trying to advance, and there are the traditional — industrial, if I can put it that way — farming approaches as well. So there is a diversity of farming interests within your community.

Ms. Haley: There are different kinds of livestock in our county, and there is some farming at Six Nations as well; we are connecting with Six Nations farmers.

Senator Woo: I want to follow up on the issue Senator Oh raised, which is that, for the provincial government, it's their jurisdiction, of course, and that of the municipality, I should say, to recognize farmland as farmland. In your organization, NFU or others, is there a clear set of criteria that we can agree on that qualifies for peri-urban land to be preserved as farmland? Are we close to that understanding, or is it all ad hoc from municipality to municipality?

Ms. Haley: I think it's ad hoc. I think David Connell did a better study of that in his presentation. We're in what you call the G.T.A., the Greater Toronto Area. There is such pressure. There is so much growth and there is such pressure that the developers have a lot of clout and influence. Am I answering your question?

Senator Woo: The pressure is legitimate. That has to be one of the factors. When you think about peri-urban land, one of the criteria has to be how much pressure is there for development? That has to be weighed against preserving long-time family farms or preserving the productivity of the land and wildlife biodiversity.

The question really is: Do we have a set of principles and criteria by which, through evidence, good public policy and reasoning, we can come up with reasonable measures to make decisions about whether or not to preserve land as farmland?

Ms. Haley: We have in Ontario the provincial policy statement. It sounds good, but it basically says "protect class 1, 2 and 3 farmland." I would go further and say you should protect the top three categories of farmland near any community, because you need to make sure you have the ability to grow your own

Toutefois, on constate ce nouveau mouvement formé par un grand nombre de citoyens qui souhaitent se lancer en agriculture biologique et la création de bons programmes de formation comme ceux offerts notamment par les organismes CRAFT ou FarmStart. La formation existe. Donc, je crois qu'il y a deux types d'agriculture en ce moment.

Le sénateur Woo : Il existe différents types d'agriculture et de méthodes agricoles. Il y a l'agriculture biologique, qui correspond au mouvement que vous tentez de faire progresser, et il y a aussi l'agriculture traditionnelle, ou industrielle, si je puis dire. Il y a donc différents intérêts de nature agricole dans votre collectivité.

Mme Haley : Il y a différents types d'élevages de bétail dans notre comté et certaines activités agricoles sur le territoire des Six Nations aussi; nous communiquons avec les agriculteurs des Six Nations.

Le sénateur Woo : Je souhaite revenir sur le point soulevé par le sénateur Oh, à savoir qu'il appartient au gouvernement provincial, et je devrais ajouter au gouvernement municipal, étant donné qu'il s'agit bien sûr de leur compétence, d'octroyer la désignation de terre agricole. Au sein de votre organisation, de l'UNF ou d'autres organisations, existe-t-il un ensemble précis de critères, pouvant faire consensus, qui permettraient d'établir que des terres périurbaines doivent être protégées à titre de terres agricoles? Sommes-nous près d'arriver à une entente ou les règles varient-elles d'une municipalité à l'autre?

Mme Haley : Je crois que la réglementation varie. Je suis d'avis que David Connell a mieux abordé cette question dans son témoignage. Nous sommes situés dans ce qu'on appelle la région du Grand Toronto. Il existe une pression très importante. La croissance est tellement grande et les pressions subies sont tellement présentes que les promoteurs immobiliers ont beaucoup de poids et exercent une grande influence. Est-ce que cela répond à votre question?

Le sénateur Woo : La pression est légitime. Cela doit être un des facteurs. Quand nous examinons le cas des terres périurbaines, un des critères doit porter sur l'importance de la pression exercée au chapitre du développement urbain. Il importe d'évaluer les exigences à cet égard par rapport à l'importance de conserver des fermes familiales de longue date ou de préserver la productivité des terres et la diversité de la faune.

La vraie question est : avons-nous un ensemble de principes et de critères, reposant sur des éléments probants, de bonnes politiques publiques et un raisonnement solide, qui nous permettent de mettre en place des mesures raisonnables soutenant la prise de décisions à l'égard de la préservation de terres agricoles?

Mme Haley : Il existe en Ontario une déclaration de principes provinciale. En apparence, ce document semble bien, mais, en somme, on y dit seulement de « protéger les terres agricoles des classes 1, 2 et 3 ». J'irais plus loin et ajouterais l'obligation de protéger les trois principales catégories de terres agricoles à

food, if you're talking food sovereignty. Food sovereignty is knowing we can supply our own food and don't just rely upon California.

I would say the provincial policy statement is good. I worry about the clause on farm development, because it can easily jump to agri-industrial where you lose the farmland to agri-industrial on farmland. But I think we should make it sacrosanct that prime farmland — peri-urban — never gets paved over.

There is an issue with Toronto, though. There are so many people moving to Toronto. That is some of the very best farmland in Canada. Do we rethink where we put our population? Do they all have to live on the prime farmland? Could they not go to where it's rock?

Senator Woo: This is difficult, but this should be the direction in which this committee and others think about the issue in terms of weighing off the different interests and coming up with criteria that the broad majority of the population can agree on as to whether or not to protect farmland in peri-urban areas.

I want to clarify your view on an issue that Senator Oh also raised and which you touched on a number of times: corporate investment in farmland, both by land banks, such as Walton, but also by institutional investors. It's clear from your view that you do not approve of them buying up farmland for conversion into industrial and property development purposes, but are you supportive of institutional investors and other co-operative investors buying farmland for the purpose of enhancing farmland, maintaining the land as farm, perhaps leasing it out to farmers, and providing capital for them to increase the productivity and therefore to increase what you call food sovereignty?

Ms. Haley: I'm a member of the NFU, and we do not support the idea of institutional investors owning the land and then contracting to farmers so much. We support autonomy more. But I do support the idea — Saskatchewan had it — of a land bank. So land bank is used by Walton in a different sense, but Saskatchewan had a wonderful history of land banking land for farmers and making sure that farmers could access that land. I like what Saskatchewan had.

proximité de toute collectivité, parce que nous devons nous assurer d'avoir la capacité de produire notre propre nourriture, du point de vue de la souveraineté alimentaire. La souveraineté alimentaire consiste à avoir la certitude que nous pouvons produire nos propres aliments sans dépendre uniquement des producteurs californiens.

Selon moi, la déclaration de principes provinciale est bonne. C'est l'article portant sur le développement agricole qui me préoccupe, parce que cela peut facilement devenir de l'agriculture industrielle, c'est-à-dire que les terres agricoles sont perdues aux mains des exploitations agricoles industrielles qui y sont installées. Je crois que nous devrions adopter le principe inviolable selon lequel les terres agricoles à fort rendement — périurbaines — ne doivent jamais être cédées pour la réalisation de projets d'aménagement urbain.

Toutefois, il y a un problème à Toronto. Il y a tellement de gens qui déménagent dans cette ville. Ces terres comptent parmi les meilleures terres agricoles au Canada. Devrions-nous réfléchir aux endroits où nous laissons la population s'établir? Les gens doivent-ils tous habiter sur des terres agricoles à fort rendement? Ne peuvent-ils pas s'installer là où il y a de la roche?

Le sénateur Woo : C'est difficile, mais c'est la voie que devraient emprunter notre comité et d'autres au moment d'examiner cette question à la lumière de l'évaluation des différents intérêts et d'établir les critères qui satisferont la majorité de la population et permettront de déterminer si nous devons ou non protéger des terres agricoles dans les zones périurbaines.

Je souhaite obtenir des précisions quant à votre point de vue sur une question qui a aussi été soulevée par le sénateur Oh et que vous avez abordée à quelques reprises : les investissements de sociétés, qu'il s'agisse de propriétaires de réserves foncières, comme la société Walton, ou d'investisseurs institutionnels. Il est clair, d'après vos propos, que vous n'approuvez pas l'achat de terres agricoles par ce type d'investisseur aux fins de projets d'aménagement industriels ou résidentiels, mais appuyez-vous les investisseurs institutionnels et les investisseurs de type coopératif qui achètent des terres agricoles dans le but de les rehausser, de conserver leur usage agricole, ou peut-être de les louer à des agriculteurs et d'offrir du financement à ces derniers pour augmenter la productivité et, en conséquence, accroître ce que vous appelez la souveraineté alimentaire?

Mme Haley : Je suis membre de l'UNF, et je n'appuie pas l'idée que les terres appartiennent à des investisseurs institutionnels qui, ensuite, concluent des ententes de location avec les agriculteurs. Nous soutenons davantage l'autonomie. Toutefois, j'appuie l'idée — qui vient de la Saskatchewan — de créer une réserve foncière. La société Walton utilise autrement le concept de réserve foncière, mais la Saskatchewan a un excellent dossier au chapitre de la création de réserves foncières à

[Translation]

Senator Dagenais: Thank you, Ms. Haley, for your presentation. You frequently referred to the financial contributions that come from various organizations, and it almost sounds as though something corrupt is going on. When you are dealing with the acquisition of farmland and you see financial contribution after financial contribution, it raises eyebrows. No doubt, this isn't the first time you've had to raise the issue. You also said that appeals had been made to Kathleen Wynne's government. What do Ontario politicians tell you when you talk about the financial contributions?

[English]

Ms. Haley: We have written a letter to Premier Wynne. I didn't get to speak to her personally. I did hear from a delegation that met with her that she was very troubled by Brant County and by what had happened, especially because of First Nations not being happy.

I haven't followed it closely, but there has been a campaign in Ontario to ban corporate donations to politicians, so I think that's a step in the right direction. I believe that's law now. I think we should have it at the municipal level. We need oversight. We need to stop in kind or financial donations. It's not just money, but taking someone to dinner and giving them a vacation. We need much more oversight on that.

We have written to Premier Wynne and documented the donations to the Liberal Party and to the PCs, and someone just wrote to me now that in Niagara area, at the municipal level, Walton donated money for a campaign for somebody. Now that man sits on the conservation authority. The people in that area are very troubled by that Walton-affiliated person.

We need to really follow the money. It's a very good question. We need to ban corporate donations but really follow that money. If you have any advice, I welcome it too.

[Translation]

Senator Dagenais: You said you wrote to the premier. Did she respond?

[English]

Ms. Haley: She said that she would send my letter to the Minister of Indigenous Affairs and the Minister of Municipal Affairs.

l'intention des agriculteurs et des mesures prises pour assurer leur accessibilité à ces terres. J'aime ce qui existait en Saskatchewan.

[Français]

Le sénateur Dagenais : Je vous remercie, madame Haley, de votre présentation. Lors de votre présentation, vous avez souvent mentionné les contributions monétaires de différents organismes, et cela pourrait presque donner l'impression qu'il y a de la corruption, mais dans le contexte de l'acquisition de terres agricoles, lorsqu'on parle de contributions monétaires successives... Ce n'est sûrement pas la première fois que vous avez à exposer cette situation. Vous avez parlé aussi de représentations qui ont été faites auprès du gouvernement de Mme Kathleen Wynne. Que vous disent les politiciens de l'Ontario lorsque vous parlez des contributions monétaires?

[Traduction]

Mme Haley : Nous avons envoyé une lettre à la première ministre Wynne. Je ne lui ai pas parlé personnellement. Les membres d'une délégation qui l'ont rencontrée m'ont dit qu'elle était très préoccupée par la situation touchant le comté de Brant et par ce qui s'était produit, en particulier parce que les membres des Premières Nations étaient mécontents.

Je ne l'ai pas suivie de près, mais une campagne a été menée en Ontario pour interdire les contributions monétaires des entreprises aux politiciens; je suis d'avis que c'est un pas dans la bonne direction. Je crois que cette interdiction fait maintenant partie d'une mesure législative. Selon moi, cela devrait être mis en place à l'échelon municipal. Il nous faut de la surveillance. Nous devons faire cesser les dons en nature et en espèces. Il s'agit non pas que d'argent, mais aussi du fait d'offrir un repas ou des vacances à quelqu'un. Il nous faut beaucoup plus de surveillance à ce sujet.

Nous avons envoyé une lettre à la première ministre Wynne et avons recensé les dons faits au Parti libéral et au Parti conservateur. Par ailleurs, quelqu'un m'a récemment informée du fait que, dans la région de Niagara, à l'échelon municipal, la société Walton a fait une contribution monétaire pour appuyer la campagne d'un candidat. Maintenant, ce candidat est membre d'un organisme de protection de la nature. Les gens dans cette région sont très préoccupés par cet élu lié à la société Walton.

Nous devons vraiment suivre la trace de l'argent. C'est une très bonne question. Nous devons interdire les dons des entreprises et vraiment suivre cet argent à la trace. Si vous avez des conseils à offrir, je serais ravie de les entendre.

[Français]

Le sénateur Dagenais : Vous dites avoir écrit à la première ministre. Vous a-t-elle répondu?

[Traduction]

Mme Haley : Elle a dit qu'elle transmettrait ma lettre au ministre des Relations avec les Autochtones et au ministre des Affaires municipales.

[Translation]

Senator Dagenais: Did the indigenous affairs minister get back to you?

[English]

Ms. Haley: We saw a letter go 10 days ago to the municipality, telling them that even though the annexation happened, if they do any land-use change, whenever they propose something, they must consult with Six Nations. But it happens after; it's too late. They've done the annexation.

There has been a warning, but the Six Nations wrote a letter. The one thing they could do right now is legally challenge it. They could say they were not consulted and do a legal challenge. The next step is to meet with Wynne. Can we have some federal government oversight of the provinces?

[Translation]

Senator Dagenais: Thank you very much. Use the election to your advantage when the time comes. I think you should get a prompter response.

[English]

Senator Tardif: Thank you for being here this morning. I'm from Alberta. I can certainly relate to the urban encroachment you're speaking about in Edmonton. You're absolutely right: We're losing prime agricultural land to strip malls and other things that are being settled in the areas around the city.

You mentioned several recommendations that the federal government could put into effect. In your view, what is the one representation, or two, that you would like our committee to put forward in our report?

Ms. Haley: I followed some of the presentations here, and I followed your discussion where you say, "Well, you know, farmland and land is a provincial issue," but I have tried to flag some of the federal issues — First Nations issues. With Brant County, especially with that larger population at Six Nation, it's important that the federal government look at Brant County and use us as an example. How can we solve the land grab in Brant County, especially with indigenous issues?

The federal government could look right now at the Farm Credit Corporation. The farm next to me was bought by a man who, when I searched his deed, he got \$500,000 from Farm Credit. He bought it just to speculate. He rents out the land, and

[Français]

Le sénateur Dagenais : Et le ministre des Affaires autochtones vous a-t-il répondu?

[Traduction]

Mme Haley : Nous avons pris connaissance d'une lettre envoyée il y a 10 jours aux responsables de la municipalité les informant que, même si les terres ont été annexées, ils doivent consulter les Six Nations avant de modifier l'utilisation des terres ou de faire une proposition. Mais cela se passe après coup; c'est trop tard. Les terres ont été annexées.

Il y a eu un avertissement, mais les représentants des Six Nations ont envoyé une lettre. En ce moment, la seule chose qu'ils pourraient faire, c'est porter l'affaire devant les tribunaux. Ils pourraient soutenir qu'ils n'ont pas été consultés et entreprendre des poursuites judiciaires. L'étape suivante est de rencontrer Mme Wynne. Serait-ce possible de mettre en place une surveillance de la part du gouvernement fédéral à l'égard des provinces?

[Français]

Le sénateur Dagenais : Je vous remercie beaucoup. Profitez du fait qu'il y aura des élections. Selon moi, on devrait vous répondre plus rapidement.

[Traduction]

La sénatrice Tardif : Je vous remercie de votre présence ce matin. Je suis de l'Alberta. Je peux certainement comprendre l'empiètement urbain à Edmonton que vous avez mentionné. Vous avez absolument raison : nous perdons des terres agricoles à fort rendement au profit de centres commerciaux et d'autres installations construites dans des zones autour de la ville.

Vous avez mentionné plusieurs recommandations que le gouvernement fédéral pourrait mettre en œuvre. Selon vous, quelles seraient la principale observation ou les deux principales observations que vous souhaiteriez voir notre comité souligner dans son rapport?

Mme Haley : J'ai écouté certains des témoignages faits devant votre comité, et j'ai suivi la discussion au cours de laquelle il a été affirmé : « Eh bien, vous savez, la question des terres agricoles et des terres relève des provinces. » Toutefois, j'ai tenté de mettre en lumière certaines des questions d'ordre fédéral, soit les questions touchant les Premières Nations. En ce qui concerne le comté de Brant, en particulier en raison de la grande population des Six Nations, il est important que le gouvernement fédéral se penche sur le cas du comté de Brant et qu'il s'en serve comme exemple. Comment pouvons-nous résoudre le problème de l'acquisition massive des terres dans le comté de Brant, surtout en tenant compte des questions autochtones?

Le gouvernement fédéral pourrait examiner immédiatement le fonctionnement de Financement agricole Canada. La ferme située à côté de la mienne a été achetée par un homme qui a obtenu 500 000 \$ de Financement agricole Canada, selon mes recherches

he was hoping to develop. So we need to stop Farm Credit from giving loans to people who are investing in farmland and waiting for it to be developed.

We need to stop investing — Canada Pension Plan investment fund. Even if we're not in Henday Park in Edmonton, that's not farmland now; it's now within the settlement boundary. We need to look at who our investment partner is and what else they're investing in. I don't want my pension fund to be teaming up and investing in a corporate land grab. Those are three things for the federal government.

I think we need some oversight, some consistency. I think Quebec is doing good things, B.C. and Prince Edward Island. Now Saskatchewan is cracking down, but Ontario's not cracking down. So how do we make Ontario have more oversight? If they are not doing it, if we have corporate donations or if a company is able to hire a former deputy minister to help them influence the greenbelt policy, then I turn to you. How do we get federal oversight?

I have also looked at the global land grab. It is a terrible problem in Africa and Latin America. We're just a small part of the global land grab. But it's here. There are people in Georgia who write to me about Walton. There are people in northeast Edmonton who write to me. We need some federal oversight. We also need to see it in a global picture. We are part of the global land grab. This is it. I'm on the ground level with part of it.

Senator Tardif: Thank you for sharing your story with us.

[Translation]

The Chair: Thank you, Ms. Haley, for sharing with us your story and your efforts in support of the Ontario greenbelt. I understand why you are so concerned. Quebec had to pass very strict legislation in order to protect its farmland. For your sake, I hope Ontario does the same. Unfortunately, it is not a matter for the federal government to decide but, rather, one for the provinces. It is up to the provinces to take the first step, but it is the tireless efforts of people like you that will give rise to statutory measures to protect farmland, which we will need to feed the planet in the years ahead.

relatives au titre de propriété. Il ne l'a achetée qu'à des fins de spéculation. Il loue les terres, et il espérait pouvoir lancer un projet immobilier. Donc, nous devons interdire à Financement agricole Canada d'octroyer des prêts à des personnes qui achètent des terres agricoles et attendent la possibilité d'y lancer des projets immobiliers.

Nous devons cesser d'investir... le Fonds de placement du Régime de pensions du Canada. Même si nous ne participons pas au projet Henday Park à Edmonton, ce ne sont plus des terres agricoles; ces terres sont maintenant à l'intérieur des limites des zones habitées. Nous devons connaître notre partenaire investisseur et savoir quels sont ses autres investissements. Je ne veux pas que les responsables de mon fonds de pension investissent dans l'acquisition massive de terres ou s'associent avec des entreprises qui font ce genre d'investissements. Voilà trois points concernant le gouvernement fédéral.

Je suis d'avis qu'il nous faut de la surveillance et de la cohérence. Je crois que les responsables au Québec, en Colombie-Britannique et à l'Île-du-Prince-Édouard font de bonnes choses. Bon, les responsables en Saskatchewan s'attaquent au problème, mais ce n'est pas le cas en Ontario. Comment pouvons-nous faire en sorte qu'il y ait davantage de surveillance en Ontario? S'il n'y en a pas, s'il est possible pour les entreprises de faire des dons ou d'embaucher un ancien sous-ministre pour les aider à influencer la politique relative à la zone de verdure, alors je fais appel à vous. Comment pouvons-nous mettre en place une surveillance de la part du fédéral?

J'ai aussi examiné l'acquisition massive des terres sur le plan international. C'est un problème terrible en Afrique et en Amérique latine. Les acquisitions au Canada ne sont qu'une petite partie du phénomène d'acquisition massive des terres à l'échelle mondiale. Mais cela se passe ici. Il y a des gens de la Géorgie qui m'écrivent à propos de la société Walton. Des personnes du Nord-Est d'Edmonton m'écrivent. Il nous faut de la surveillance de la part du gouvernement fédéral. Nous devons aussi examiner le problème du point de vue international. Nous faisons partie du phénomène d'acquisition massive des terres à l'échelle mondiale. Voilà ce qui en est. Je suis sensibilisée à une partie de ce problème.

La sénatrice Tardif : Merci de nous avoir fait part de votre expérience.

[Français]

Le président : Merci, madame Haley, d'avoir témoigné de ce que vous vivez en ce moment et de ce que vous faites pour la ceinture verte de l'Ontario. Je comprends votre préoccupation, parce qu'au Québec, il a fallu prévoir une loi très sévère afin de protéger les terres agricoles. Je vous souhaite une telle loi en Ontario. Malheureusement, cet élément ne relève pas des compétences fédérales, mais bien des compétences provinciales. C'est aux provinces de faire les premiers pas, mais c'est grâce à des gens comme vous qui travaillent avec acharnement qu'on arrivera à créer une loi pour protéger les terres agricoles qui seront nécessaires pour nourrir la planète dans les années à venir.

[*English*]

The committee is now adjourned.

(The committee adjourned.)

[*Traduction*]

La séance est maintenant levée.

(La séance est levée.)

WITNESSES

Thursday, March 2, 2017

Informa Economics IEG:

Juan Sacoto, Senior Vice President.

As an individual:

Ella Haley, Assistant Professor, Sociology, Athabasca University.

TÉMOINS

Le jeudi 2 mars 2017

Informa Economics IEG :

Juan Sacoto, vice-président directeur.

À titre personnel :

Ella Haley, professeure adjointe, Sociologie, Athabasca University.