

[Texte]

What I think caused part of the problem was that we in the corporation never really did stray from having to show a repayment capacity. We would put the young farmer in place with a fixed rate, a fixed-term loan, and all of a sudden, say he had bought that in 1976, by 1979 or 1980 the land price had almost doubled on him. Of course, he then had quite an asset to borrow against from other buyers and did so.

I suppose we all fall prey to it because interest rates have been stable for a long period, but I still hear bandied about what portion of the long-term credit we serve in Canada. We serve 100% of it and always have. What was called long-term credit for bankers in the land market and the housing market was an amortization period but the rate was either floating or a year term. No matter how you cut it, when it comes for renegotiation and you do not agree your term is up.

So we were financing our farms and our houses on a credit-card type of money; that is, demand loan money. Any time you do that you are in trouble, and when interest rates went it really went. I think that was one of the weaknesses of using the term "long-term credit" for an amortization period because the term is when it is fixed for.

The other thing we had done was look at that period following the First World War when we had the same, I suppose, boom mentality. We found at that time, as through the 1970s, that while land prices and debt went up the rate of refinancing tracked it, while land incomes remained static. What was allowing the debt to rise was refinancing to cover a lack of actual operating credit. It went up until it burst at about 24 and went down and land prices then went down to productive value and did not really change too much from that until the early 1960s. So it looks as though we are in that same type of period.

But I do not think one can really blame policy as much as the fact that if some of the decisions made in 1979 and 1980 had been made on fixed term money for land transactions, so that the interest rate would not have doubled in the 1981-82 period, that would not have drained as much money out of agriculture for other purposes. I still personally believe it was wrong and it always is wrong to confuse the term, to use long-term money for money that is not fixed term as the amortization period.

We have some information on some of that too, which we could possibly provide, if you wish.

The Chairman: Mr. King.

[Traduction]

Une partie du problème était sans doute due au fait que la société n'a jamais été relevée de l'obligation de montrer une certaine capacité de remboursement. Nous établissons un jeune agriculteur en lui consentant un prêt à long terme et à taux fixe. Supposons qu'il avait acheté son exploitation en 1976. Tout à coup, en 1979, ou en 1980, le prix des terres avait presque doublé. Le jeune agriculteur se retrouvait avec un avoir considérable, à partir duquel il pouvait emprunter d'autres sources.

Nous sommes tous tombés dans le piège. Après tout, les taux d'intérêt avaient été stables pendant longtemps. Pour ce qui est de la part du crédit à long terme que nous assumons au Canada, il y a toutes sortes de chiffres qui courent. Nous assumons 100 p. 100 de ce crédit. Le crédit à long terme dont parlent les banques relativement au marché foncier ou au marché domiciliaire a à voir avec la période d'amortissement. Le taux a toujours été flottant pour un an. Au moment de renégocier, si l'on n'était pas d'accord avec le nouveau taux, on n'avait pas le choix.

Donc, nous finançons nos exploitations agricoles et nos maisons selon un système de cartes de crédit. Il s'agissait de prêts à vue. C'était nous exposer. Lorsque les taux d'intérêt ont augmenté, ils ont augmenté en flèche. C'était une erreur, dans ces conditions, de parler de «crédit à long terme» en parlant de la période d'amortissement.

Nous avons par ailleurs examiné la situation qui avait suivi la Première Guerre mondiale. Il s'était produit le même boum à ce moment-là. Nous avons constaté à cette époque, et le phénomène s'est d'ailleurs reproduit au cours des années 70, que, bien que les prix des terres et que les dettes s'étaient accrus, le taux de refinancement avait emboîté le pas, mais les revenus, quant à eux, étaient restés statiques. La dette augmentait au fur et à mesure que les exploitants recouraient au refinancement pour couvrir leurs besoins en crédit à l'exploitation. La dette a continué de monter, pour atteindre à peu près 24, puis le tout s'est écroulé, et les prix des terres ont, par la même occasion, été ramenés à leur valeur productive, et la situation n'a, en fait, pas beaucoup changé entre ce moment-là et le début des années 60. Il semblerait que la période que nous traversons à l'heure actuelle soit très comparable à celle-là.

Et si les choses sont ainsi, ce n'est pas tellement à cause des politiques, mais parce que, si certaines des décisions prises en 1979 et en 1980 s'étaient appuyées sur le recours à des prêts à terme fixe pour les transactions foncières, le taux d'intérêt n'aurait pas doublé entre 1981 et 1982, et le secteur agricole ne se serait pas vu drainer autant d'argent pour couvrir d'autres besoins. Je demeure pour ma part convaincu que ce n'était pas la chose à faire et que ce n'est jamais bon de confondre ces termes, c'est-à-dire d'utiliser l'expression prêt remboursable à long terme lorsqu'en fait, il s'agit de prêts à terme fixe dont le terme n'est pas la période d'amortissement.

Nous avons des renseignements à ce sujet-là également; si vous le voulez, nous pourrions vous les fournir.

Le président: Monsieur King.