

[Text]

us. I wonder whether the corporation has gone back to previous, more ancient history, to look at the price of land, the amount of interest paid on loans on land, the amount of loan that was against the land in each case, and whether you were loaning on 60% of the value or 80% of the value or 90% of the value. I think along with that, we would have to know what the various lending policies of the corporation are and what the lending policies of the alternative sources of funds are. It seems to me that 1971 to 1974 were very traumatic times. A revolution was taking place in farm finance. For the first time the banks were beginning to get into farm financing . . . not the first time, but the first time in most of our memories. If we go back to the twenties, they were very much in there as well.

• 1015

I do not think it is just by chance that both the 1920s and the 1960s have turned out to be very disruptive times for farmers in that the land inflation went up on a very rapid scale in each instance.

Both times we had periods that just happened to coincide with new legislation permitting the banks in. At the same time we happened to have had in each case a time when farm prices were fairly good at the beginning of that policy and the banks, being new to the business, assumed they could take equity in the land and as long as their equity was good they would keep borrowing.

I notice the corporation changed its policy in that period too. It switched in the early 1970s or late 1960s from a policy of "Can the farmer repay this loan?" to a policy to match the competition; namely, "Is there enough equity for this loan?". Because you had competition in there that misread the situation and was actually leading to an inflation of land values, the corporation did not get hurt but a lot of farmers did.

I think those are the kinds of policy decisions we are not in a position to put numbers to at this point, and I wonder if the corporation has been doing some research to back even as far as the 1910s and 1920s, but certainly the 1950s, 1960s and 1970s, that would allow us to identify the price of land, the kind of equity requirements and the policy decisions or requirements by the Farm Credit Corporation or its predecessor and the banks and credit unions on the other side so we as people who are going to have to make some policy decisions will have some data there to identify whether my analysis is an analysis or just a bias.

Has some work on this begun? I note there have been a number of minor policy changes within the corporation in the last few years so I assume these were based on something more substantive than just a whim.

**Mr. Anderson:** Yes, we did work on that and I think to answer the latter part, or to work backwards on it, in the 1970s certainly the farmland market followed the classic boom that you see when you get into a more speculative market. It was true if you go back to the Florida land schemes or if you go back to the great tulip-growing in Holland at the start of the sixteenth century.

[Translation]

demande, par exemple, si la société n'a pas reculé plus loin pour voir le prix des terres, les taux d'intérêt sur les prêts consentis pour l'achat des terres, le montant des prêts par rapport à la valeur des terres. Il faut voir si à une certaine époque vous ne prêtiez pas à 60, 80 ou 90 p. 100 de la valeur des terres. Il faut voir également quelles sont les politiques de prêt de la société comme des autres sources de financement. Il me semble seulement que les années 1971 à 1974 ont été des années de grand changement. Le financement agricole a été témoin à ce moment-là d'une véritable révolution. Les banques sont alors revenues au financement agricole. Il y avait bien longtemps qu'elles ne l'avaient fait. Il fallait remonter aux années 1920.

Ce n'est simplement pas l'effet du hasard que les années 20, comme les années 60, se soient révélées très mouvementées pour les agriculteurs. Chaque fois, la valeur des terres s'est accrue très rapidement.

Les deux fois aussi, il se trouve que de nouvelles lois venaient de permettre l'entrée en scène des banques. À ce moment-là, le prix des exploitations se maintenait très bien au départ, et les banques, qui s'initiaient, partaient du principe qu'elles pouvaient prendre comme garantie la valeur des terres.

La société elle-même a modifié sa politique à un certain moment. Jusqu'au début des années 70, ou à la fin des années 60, elle posait la question suivante: «L'agriculteur est-il en mesure de rembourser le prêt?» Avec la concurrence, elle a été amenée à poser plutôt celle-ci: «Les garanties sont-elles suffisantes?» La concurrence a contribué à l'inflation de la valeur des terres, et ceux qui en ont souffert ont été les agriculteurs, non pas la société.

Nous ne sommes pas encore en mesure de citer les chiffres dus à ces diverses décisions politiques. Je me demande si la société, pour sa part, a fait des recherches qui remontent aux années 10 et 20, au moins aux années 50, 60 et 70, afin de nous permettre de voir quels étaient à ce moment-là le prix des terres, les exigences touchant l'avoir et les décisions politiques de la Société du crédit agricole, ou de son prédécesseur, d'une part, et des banques ou des caisses populaires, d'autre part. Il faut que nous, qui sommes appelés actuellement à prendre le même genre de décisions politiques, ayons toutes ces données. Je suis certainement curieux de savoir si mon analyse est juste ou si j'ai simplement des préjugés.

Avez-vous amorcé de telles recherches? Comme je l'ai souligné, la société a procédé à des changements mineurs de politique au cours des dernières années. Je suppose que vous vous êtes fondés sur quelque chose de concret.

**M. Anderson:** Nous avons procédé à ce genre de recherches, du moins pour ce qui est de la dernière période que vous avez mentionnée. Au cours des années 70, le marché des terres agricoles a certainement connu le genre de boum qui mène à la spéculation. La même chose s'est produite au moment de la mise en valeur des terrains, en Floride, ou de la grande culture des tulipes, en Hollande, au début du 16<sup>e</sup> siècle.