

[Texte]

making. That, with the drop in land values and increase in interest rates, has certainly changed that scenario, and I think has taken a desire for expansion's sake away from farm communities.

• 1010

The other matter that has caused somewhat of a drop in our demand is that last year the special farm assistance program was in effect and a considerable part of our budget was under that program. That, of course, expired in June of this year.

We have looked at the risk in lending to young farmers and their chances of survival, and you are right. We have found that in the 1970s we could finance to 100% of market value. When the interest rate was negative, it was very lucrative and very feasible, but when we turn around to the realities of the market interest rates now, we have found that when we drop below 30%, the expectations of that farmer's succeeding—and we have been able to document this—are very, very lean. They have a life expectancy of about three years. Now, when a client comes in and you counsel him, he quite often will say that he should work another year or should build up more equity. That in itself has dropped off on demand; if we go back four or five years ago, the opposite was in place.

On the lower end we have made a very definite effort to show that it is now necessary that a young farmer have the cashflow to serve that debt and make a living, and should not depend on the appreciating land value to cover any deficiencies, allowing him to borrow more on operating credit.

The combination of those three factors, I believe, is the biggest reason for our drop in volume, but there is also another thing that we have to consider. The land values seem to have dropped 40% to 50%. If you take a 50% drop in land values, and you keep the same rate of transaction, you automatically drop the dollar figures of our budget in half right there. Just on a drop in land value you could drop the budget from \$800 million to \$400 million. A combination of all of these things has certainly dropped the need for the dollar volumes we are putting out.

**The Chairman:** Mr. Althouse.

**Mr. Althouse:** I think one of the jobs this committee and the government will face over the next few months is a review of the financial arrangements we have with our farmers. Although the study which has been done by FCC to this point is a very useful one, it seems to me we do not have enough data to make fully rational policy decision. Most of the data presented both in that report and in the annual report, for reasons of length, trying to fit it into the paper, I imagine, go back to 1974, which is a good 10-year period, or to 1971, which is a handy number for us because of census statistics being available. It seems to me that those are two very crucial years, but we see some non-number effects coming out, and we cannot really analyse with the amount of data we have before

[Traduction]

élevé. Plus on empruntait, plus on faisait de l'argent. Ce facteur, la chute de la valeur des terres et l'augmentation des taux d'intérêt ont considérablement modifié le scénario. La collectivité agricole ne désire plus prendre de l'expansion simplement pour prendre de l'expansion.

Il y a également le fait que le Programme spécial d'aide financière à l'agriculture a été en vigueur au cours de cette année et qu'il s'est accaparé une bonne partie de notre budget. Ce programme s'est terminé en juin de l'année dernière.

Par ailleurs, vous avez raison, nous avons examiné le risque inhérent aux prêts aux jeunes agriculteurs de même que leurs chances de survie. Au cours des années 1970, nous pouvions financer jusqu'à 100 p. 100 de la valeur commerciale. Alors que les taux d'intérêt étaient négatifs, c'était une façon de procéder très normale et très lucrative. Avec les taux d'intérêt en vigueur actuellement, cependant, nous nous sommes aperçus que lorsque nous allons en-deçà de 30 p. 100, les chances de succès des agriculteurs, nous avons pu l'établir clairement, sont très minces. Leur espérance de vie est d'environ trois ans. Maintenant, lorsqu'un client rencontre un conseiller, il se voit dire très souvent qu'il devrait travailler une autre année ou accroître son avoir. Il y a quatre ou cinq ans, c'était le contraire. C'est un autre facteur qui a contribué à la baisse de la demande.

À l'échelon inférieur, nous avons fait un effort pour bien montrer aux jeunes agriculteurs qu'il leur faut maintenant des revenus suffisants pour payer l'intérêt de la dette et subvenir à leurs propres besoins. Ils ne doivent plus compter seulement sur l'appréciation de la valeur des terres pour combler les déficits, emprunter toujours davantage au titre des opérations courantes.

La combinaison de ces trois facteurs, donc, a sans doute été la raison principale pour la chute de la demande. Cependant, il y a un autre point dont il faut parler. La valeur des terres semble avoir chuté de 40 à 50 p. 100. Si la valeur des terres a baissé de 50 p. 100 et que le nombre de transactions est resté le même, cela signifie automatiquement une diminution du budget de moitié. La baisse de la valeur des terres a pu à elle seule réduire le budget de 800 millions de dollars à 400 millions de dollars. C'est pour toutes ces raisons que nous avons comme une baisse de volume considérable.

**Le président:** Monsieur Althouse.

**M. Althouse:** Une des tâches auxquelles devront s'attaquer le Comité et le gouvernement au cours des prochains mois consistera à examiner les arrangements financiers conclus avec les agriculteurs. Même si l'étude de la SCA s'est révélée très utile, il me semble que nous n'avons pas encore toutes les données en main pour nous permettre de prendre des décisions politiques vraiment rationnelles. La plupart des chiffres cités dans cette étude et dans le rapport annuel, pour des raisons d'ordre pratique, je suppose, remontent à 1974, ce qui permet de les examiner sur une période de dix ans, ou encore en 1971, à cause du recensement. Ce sont deux années très importantes, mais elles ne nous permettent pas de vraiment analyser les données que nous avons actuellement devant nous. Je me