



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

ACHAT ET VENTE DE LA RÉSIDENCE OFFICIELLE DU CONSUL GÉNÉRAL DU CANADA À NEW YORK

**Rapport du Comité permanent des opérations
gouvernementales et des prévisions budgétaires**

Kelly McCauley, président

**OCTOBRE 2025
45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION**

Publié en conformité de l'autorité du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Les délibérations de la Chambre des communes et de ses comités sont mises à la disposition du public pour mieux le renseigner. La Chambre conserve néanmoins son privilège parlementaire de contrôler la publication et la diffusion des délibérations et elle possède tous les droits d'auteur sur celles-ci.

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web de la Chambre des communes à l'adresse suivante : www.noscommunes.ca

**ACHAT ET VENTE DE LA RÉSIDENCE
OFFICIELLE DU CONSUL GÉNÉRAL DU CANADA
À NEW YORK**

**Rapport du Comité permanent
des opérations gouvernementales et des
prévisions budgétaires**

**Le président
Kelly McCauley**

OCTOBRE 2025

45^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

AVIS AU LECTEUR

Rapports de comités présentés à la Chambre des communes

C'est en déposant un rapport à la Chambre des communes qu'un comité rend publiques ses conclusions et recommandations sur un sujet particulier. Les rapports de fond portant sur une question particulière contiennent un sommaire des témoignages entendus, les recommandations formulées par le comité et les motifs à l'appui de ces recommandations.

COMITÉ PERMANENT DES OPÉRATIONS GOUVERNEMENTALES ET DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

PRÉSIDENT

Kelly McCauley

VICE-PRÉSIDENTES

Iqra Khalid

Marie-Hélène Gaudreau

MEMBRES

Kelly Block

Vince Gasparro

Tamara Jansen

Jeremy Patzer

Pauline Rocherfort

L'hon. Jenna Suds

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Bruce Fanjoy

Harb Gill

Lisa Hepfner

GREFFIER DU COMITÉ

Marc-Olivier Girard

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Recherche et éducation

Olivier Leblanc-Laurendeau, analyste

Ryan van den Berg, analyste

COMITÉ PERMANENT DES OPÉRATIONS GOUVERNEMENTALES ET DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

44^E LÉGISLATURE — 1^{RE} SESSION

PRÉSIDENT

Kelly McCauley

VICE-PRÉSIDENTS

Majid Jowhari

Julie Vignola

MEMBRES

Jenica Atwin

Parm Bains

Rachel Blaney

Kelly Block

Garnett Genuis

Stephanie Kusie

Irek Kusmierczyk

Charles Sousa

AUTRES DÉPUTÉS QUI ONT PARTICIPÉ

Dean Allison

Taylor Bachrach

Michael Barrett

Jaime Battiste

Luc Berthold

Alexandre Boulerice

Larry Brock

George Chahal

Michael Coteau

Pam Damoff

Sukh Dhaliwal
Anna Gainey
Ken Hardie
Philip Lawrence
Wayne Long
Lloyd Longfield
Francesco Sorbara
Tony Van Bynen
Salma Zahid

GREFFIER DU COMITÉ

Marc-Olivier Girard

BIBLIOTHÈQUE DU PARLEMENT

Recherche et éducation

Olivier Leblanc-Laurendau, analyste
Ryan van den Berg, analyste

LE COMITÉ PERMANENT DES OPÉRATIONS GOUVERNEMENTALES ET DES PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

a l'honneur de présenter son

TROISIÈME RAPPORT

Conformément au mandat que lui confère l'article 108(3)c) du Règlement, le Comité a étudié l'achat et la vente de la résidence officielle du consul général du Canada à New York et a convenu de faire rapport de ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	1
LISTE DES RECOMMANDATIONS	3
ACHAT ET VENTE DE LA RÉSIDENCE OFFICIELLE DU CONSUL GÉNÉRAL DU CANADA À NEW YORK	5
Introduction	5
Rôles et responsabilités des ministères	6
Achat d'une nouvelle résidence officielle	8
Chronologie des événements	8
Aperçu de la transaction	11
Optimisation des deniers publics	12
Comparaison avec d'autres résidences officielles	15
Allégation d'influence de la part du consul général	15
Communications électroniques	16
Documents internes divulgués en vertu d'une demande d'accès à l'information	18
Observations et recommandations	19
ANNEXE A : LISTE DES TÉMOINS	23
DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT	27

SOMMAIRE

À l'été 2024, Affaires mondiales Canada (AMC) a fait l'acquisition d'un condominium de 6,6 millions de dollars américains (9 millions de dollars canadiens) dans Midtown, à Manhattan, pour remplacer la résidence officielle vieillissante du consul général du Canada à New York. L'état de l'ancienne résidence, utilisée depuis 1961 et rénovée pour la dernière fois en 1982, suscitait déjà des inquiétudes en 2014. Après avoir exploré les différentes options, AMC a conclu qu'il serait plus rentable de vendre l'ancienne propriété et d'en acheter une nouvelle plutôt que d'entreprendre des rénovations.

Entre août et novembre 2024, le Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires de la Chambre des communes a tenu neuf audiences afin d'examiner la transaction et d'évaluer si cet achat constitue une optimisation des deniers publics. Le présent rapport contient les conclusions et les recommandations du Comité.

LISTE DES RECOMMANDATIONS

À l'issue de leurs délibérations, les comités peuvent faire des recommandations à la Chambre des communes ou au gouvernement et les inclure dans leurs rapports. Les recommandations relatives à la présente étude se trouvent énumérées ci-après.

Recommandation 1

Étant donné qu'en septembre 2025, le prix demandé pour la propriété située au 550 Park Avenue #12E, New York (NY) 10065, a été réduit à 7,9 millions de dollars américains (environ 11,1 millions de dollars), soit une baisse d'environ 2,2 millions de dollars, qu'Affaires mondiales Canada fournisse au Comité, dans les 30 jours suivant la vente de la propriété en question, des détails concernant la transaction, notamment a) le prix de vente final et b) l'analyse comparative complète des options et les hypothèses sous-jacentes utilisées pour estimer les économies en valeur nette, ainsi qu'un rapprochement montrant la comparaison entre les résultats réels et les projections fournies au Comité; et que le rapport d'évaluation de la propriété soit envoyé immédiatement au Comité à titre confidentiel.

20

Recommandation 2

Compte tenu du témoignage des responsables d'Affaires mondiales Canada concernant l'importance accordée par le Ministère aux « apparences » lors du processus d'achat d'un nouveau bien immobilier dans un quartier connu sous le nom de « Billionaire's Row » (l'allée des milliardaires) en pleine crise du logement, qu'Affaires mondiales Canada tienne compte des « apparences » entourant l'achat d'un bien immobilier dans son processus décisionnel lors de l'achat d'un nouveau bien immobilier.

20

Recommandation 3

Qu'Affaires mondiales Canada soit tenu d'obtenir et de présenter au Comité au moins deux évaluations indépendantes par des tiers pour toutes les acquisitions et cessions de biens immobiliers à l'étranger d'une valeur supérieure à 5 millions de dollars, y compris une évaluation provenant d'une société extérieure au pays hôte afin de garantir l'impartialité. Ces évaluations doivent être communiquées au Secrétariat du Conseil du Trésor et au Comité.

21

Recommandation 4

Qu'Affaires mondiales Canada mette à jour son manuel de gestion immobilière afin : (a) de codifier un écran de protection officiel limitant le rôle des chefs de mission dans les décisions d'acquisition/de cession ; (b) d'exiger que toutes les contributions de la mission soient transmises par écrit par l'intermédiaire des responsables immobiliers désignés ; et (c) de conserver une piste d'audit complète indiquant qui a initié, rédigé, examiné et approuvé toutes les communications importantes, afin que les références informelles ou ambiguës ne puissent être interprétées comme une influence. Affaires mondiales Canada devrait rendre compte au Comité du chapitre révisé et du plan de mise en œuvre.

21

Recommandation 5

Qu'Affaires mondiales Canada examine périodiquement la rentabilité de son portefeuille immobilier dans le but d'évaluer s'il peut réaliser de façon proactive des économies dans l'intérêt des contribuables canadiens.

21



ACHAT ET VENTE DE LA RÉSIDENCE OFFICIELLE DU CONSUL GÉNÉRAL DU CANADA À NEW YORK

INTRODUCTION

En juillet 2024, les médias canadiens et américains ont rapporté que le gouvernement du Canada avait fait l'achat d'un condominium de 6,6 millions de dollars américains (9 millions de dollars) dans Midtown à Manhattan, à New York (New York) aux États-Unis (É.-U.)¹. Située dans la portion patrimoniale de l'édifice sis au 111, 57^e Rue Ouest, la propriété servirait de nouvelle résidence officielle pour le consul général du Canada à New York, en remplacement de l'ancien appartement se trouvant dans une coopérative au 550, Park Avenue. En raison du prix du condominium et du nom donné à la rue où se situe la nouvelle propriété (« Billionaires' Row » ou « allée des milliardaires »), la transaction a considérablement retenu l'attention du public dans les mois qui ont suivi l'acquisition.

Jonathan Miller, président et chef de la direction de Miller Samuel inc., un cabinet d'experts-conseils en évaluation et en consultation immobilière à New York, [a expliqué](#) que « [l']appellation “allée des milliardaires” est une expression de marketing [...] C'est un nom inspirant, mais qui ne reflète pas la majorité du parc de logements qui s'y trouve. » De même, Stéphane Cousineau, sous-ministre adjoint principal, Personnes et plateforme internationale, Affaires mondiales Canada (AMC), [a exprimé](#) l'opinion qu'une grande partie de l'attention suscitée par la transaction résulte de cette appellation, qui n'est toutefois pas représentative de la propriété qui a été acquise. Lorsqu'on lui a demandé si le gouvernement avait tenu compte des perceptions associées à l'achat d'une propriété dans l'« allée des milliardaires », Robin Dubeau, sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures, AMC, [a indiqué](#) que cette question ne s'était pas posée, car le gouvernement « examin[ait] les caractéristiques, l'emplacement et la fonctionnalité de la propriété ».

Le 24 juillet 2024, le Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires de la Chambre des communes (le Comité) [a entrepris](#) une étude sur la transaction. Dans le cadre de cette étude, le Comité a entendu 24 témoins au cours de

1 À moins d'indication contraire, tous les montants sont en dollars canadiens. Selon les documents qu'Affaires mondiales Canada a soumis au Comité, la transaction s'est élevée à 9,04 millions de dollars canadiens.



neuf réunions tenues entre août et novembre 2024, notamment la ministre des Affaires étrangères, des représentants du gouvernement et des spécialistes de l'immobilier. Durant l'étude, les membres du Comité se sont demandé si cette transaction représentait une utilisation judicieuse de l'argent des contribuables canadiens et si le consul général avait participé personnellement au processus. Le 19 juin 2025, le Comité a décidé de reprendre cette étude au cours de la 45^e législature afin de faire état de ses conclusions à la Chambre des communes.

Le consul général est l'agent le plus haut placé des consulats généraux canadiens. Les consulats fournissent des services consulaires aux Canadiens qui visitent « une grande ville [étrangère] qui n'est pas une capitale² » ou qui vivent dans une telle ville. L'actuel consul général du Canada à New York, M. Tom Clark, est devenu chef de mission (CDM) le 27 février 2023. Il a comparu deux fois devant le Comité dans le cadre de cette étude.

Des représentants du gouvernement ont fait savoir que le consulat général à New York est l'une des missions diplomatiques les plus importantes du Canada. Il offre des services à quelque 300 000 Canadiens vivant dans la région ainsi qu'à des milliers de Canadiens qui la visitent chaque année. L'honorable Mélanie Joly, alors ministre des Affaires étrangères, a indiqué que ce consulat, ouvert il y a plus d'un siècle, est le plus ancien consulat du Canada. Des représentants ont souligné que la valeur des échanges commerciaux bilatéraux dans la région dont la mission est responsable dépasse 200 milliards de dollars annuellement.

Le présent rapport rend compte des propos entendus par le Comité au cours de son étude. Les observations et les recommandations du Comité figurent à la fin du rapport.

RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES MINISTÈRES

Le Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada (SCT) établit le cadre stratégique pour la gestion des biens immobiliers par l'intermédiaire de sa Directive sur la gestion des biens immobiliers (la Directive). Samantha Tattersall, contrôleur générale adjointe, Secteur des services acquis et des actifs, SCT, a expliqué que plusieurs ministères gardiens, dont AMC, sont responsables de la gestion de leur propre portefeuille immobilier : « Les administrateurs généraux de ces ministères veillent à ce que la gestion des biens immobiliers donne des résultats opérationnels tout en faisant preuve d'une bonne gestion. » AMC gère son propre portefeuille immobilier, mais reste assujéti à la Directive.

2 Gouvernement du Canada, Bureaux du gouvernement du Canada à l'étranger.

L'approbation par le SCT lors de la vente ou de l'achat d'un bien immobilier n'est requise que lorsque la transaction dépasse la limite ministérielle. M^{me} Tattersall a indiqué que,

[p]our sa part, Affaires mondiales Canada peut acquérir une résidence officielle à l'étranger pour un montant maximal de 10 millions de dollars canadiens. Cela signifie que l'acquisition en question a été complétée dans le cadre des pouvoirs qui sont attribués à Affaires mondiales Canada. Le Conseil du Trésor n'a pas examiné la transaction en question.

Mark Quinlan, sous-ministre adjoint, Services immobiliers, Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC), a ajouté que, « [a]fin de se conformer à la [Directive], les spécialistes des biens immobiliers des ministères gardiens sont tenus, dans le cadre de leur processus de diligence raisonnable, de justifier le montant payé pour les acquisitions et les aliénations par rapport à la valeur marchande ». Dans le cas de la transaction à New York, pour faire preuve de diligence raisonnable, il fallait notamment obtenir une évaluation de l'évaluateur en chef du Canada :

En ce qui concerne la transaction en question aujourd'hui, dont la valeur était supérieure au seuil de 500 000 \$, il était obligatoire pour Affaires mondiales Canada de demander un rapport d'évaluation à l'évaluateur en chef du Canada par l'intermédiaire des Services d'évaluation de [...] SPAC. Le rôle de SPAC dans l'achat de la résidence du consul général s'est limité à fournir des services d'évaluation. SPAC a fourni des services d'évaluation par l'intermédiaire d'un tiers, John C. Monaco, de National Valuation Consultants, et n'a pas participé aux discussions sur les coûts et les avantages du remplacement de la résidence précédente.

Le Comité a reçu une copie du rapport d'évaluation produit par National Valuation Consultants, qui a évalué la valeur de la propriété du 111, 57^e Rue Ouest à 6,65 millions de dollars américains (environ 9 millions de dollars, selon la valeur du marché).

Compte tenu des responsabilités décrites ci-dessus, le SCT a établi le cadre stratégique administratif, et SPAC a fourni les services d'évaluation, mais la décision relevait en dernier ressort d'AMC puisque la transaction était inférieure à la limite de 10 millions du Ministère. AMC a des limites de transaction spéciales depuis 1993; elles sont mises à jour régulièrement en fonction de l'inflation et des ajustements d'évaluation au prix du marché. La dernière fois que la limite spéciale accordée à AMC a été révisée était en 2022, année où elle est passée de 4 à 10 millions de dollars. La prochaine révision est prévue le 19 mai 2026.

Le Comité a entendu à maintes reprises que la décision de vendre et de remplacer l'ancienne résidence officielle a été entièrement prise par AMC. M. Cousineau a déclaré que « [l]e processus, la prise de décision, relève entièrement de l'administration centrale [d'AMC]. Les seuls membres du personnel qui interviennent dans ce processus sont les



responsables de la gérance d'un bien immobilier. » Le Comité s'est fait dire par M. Cousineau et M. Clark, entre autres, qu'il n'y a eu aucune intervention politique dans le processus, et que la ministre des Affaires étrangères et le premier ministre n'ont joué aucun rôle et n'ont pas été impliqués dans le dossier. La ministre Joly [a dit](#) au Comité que

les fonctionnaires d'Affaires mondiales Canada ont respecté toutes les procédures lors de la réduction des locaux de la résidence officielle de New York. Leur décision a été prise pour garantir le meilleur rapport qualité-prix pour les contribuables canadiens, et c'est ce à quoi je m'attends de la part de mon ministère [...] il s'agissait d'une décision opérationnelle et non politique.

Selon [M. Cousineau](#), la décision d'acheter la nouvelle propriété a été prise par un directeur général d'AMC responsable de la planification des biens immobiliers. Cette personne, Franck Hounzangbé, [a mentionné](#) au Comité qu'il n'avait pas été en contact avec M. Clark pendant le processus. Rob McCubbing, consul général adjoint du Canada à New York, [a signé](#) la transaction en vertu d'une délégation écrite de M. Hounzangbé.

ACHAT D'UNE NOUVELLE RÉSIDENCE OFFICIELLE

Le Comité a appris que la décision d'acheter une nouvelle résidence avait été prise en raison de problèmes posés par l'ancienne résidence, signalés dès 2014. La section qui suit présente la chronologie des événements et donne un aperçu de la transaction³. Elle compare également cette transaction à des transactions immobilières similaires effectuées dans le secteur par d'autres pays.

Chronologie des événements

En 1961, le Canada a acheté l'appartement 12E du 550, Park Avenue pour 140 000 \$ afin de servir de résidence officielle du consul général à New York⁴. Cette propriété, située dans une coopérative, a été rénovée pour la dernière fois en 1982. Les événements suivants se sont ensuivis et ont finalement mené au remplacement de la propriété :

- 2014 : Le consulat général à New York [signale](#) des inquiétudes quant à l'état de la propriété sur Park Avenue.

3 La chronologie a été établie au moyen de documents et de courriels fournis au Comité par Affaires mondiales Canada.

4 La propriété a été réévaluée en juillet 2024, mais Affaires mondiales Canada n'a pas fourni l'évaluation au Comité, malgré les demandes des membres. Le Ministère a fait valoir que la diffusion de cette information pourrait entraîner des conséquences défavorables pour la vente de la propriété.

- 2017 : Un rapport sur l'état du bâtiment indique que de nombreux systèmes approchent de la fin de leur durée de vie et prévoit une réfection de mi-vie au début des années 2020.
- Août 2020 : Le Comité de surveillance des biens immobiliers (CSBI) d'AMC approuve un énoncé des besoins (document qui définit les besoins et les objectifs d'un projet) afin de corriger les problèmes de la propriété de Park Avenue.
- Mai 2021 : Le projet de remise en état de la propriété de Park Avenue, alors évalué à 1,8 million de dollars, est approuvé.
- De 2021 à 2023 : Le projet de remise en état est reporté en raison d'une série de problèmes, notamment des difficultés liées aux chaînes d'approvisionnement causées par la pandémie de COVID-19.
- 2023 : Le projet de remise en état est maintenant estimé entre 2,4 et 2,8 millions de dollars en raison de l'inflation et de la hausse des coûts de construction.
- Avril 2023 : Le consulat général confirme de nouveau le « piètre état » de la propriété sur Park Avenue et le fait qu'elle ne se prête pas aux fonctions de représentations, et le CSBI d'AMC décide de la remplacer plutôt que de procéder à des rénovations (en raison de la hausse marquée des coûts, des problèmes avec l'administration de la coopérative de l'immeuble et des délais dans l'obtention des autorisations municipales).
- Juin 2023 : Le CSBI d'AMC lance une analyse des options afin de déterminer s'il vaut mieux louer ou acheter une nouvelle résidence.
- D'août 2023 à mars 2024 : La recherche d'une nouvelle propriété débute, mais « aucune option viable répondant aux normes d'AMC et se trouvant dans une fourchette de prix raisonnable n'est trouvée au cours de cette période » [TRADUCTION].
- 8 mars 2024 : Il est recommandé de retenir les services d'un agent immobilier local.
- Avril 2024 : Un contrat pour dénicher une nouvelle propriété est confié à Douglas Elliman Real Estate, qui présente 39 propriétés à examiner, avant d'en cibler 21 à visiter en personne. Après trois jours de visite, il reste



quatre propriétés sur la liste, puis deux sont sélectionnées pour un examen plus poussé. Des deux propriétés restantes, une n'est pas retenue à la suite de la seconde évaluation de sécurité et de conception. Il reste donc une seule propriété, celle du 111, 57^e Rue Ouest.

- 12 avril 2024 : M. Clark [entend parler](#) pour la première fois de l'intérêt d'AMC pour l'acquisition du condominium situé au 111, 57^e Rue Ouest après qu'une offre d'achat conditionnelle a été présentée.
- 26 avril 2024 : M. Clark [visite](#) le condominium du 111, 57^e Rue Ouest.
- 8 juin 2024 : La transaction (9,04 millions de dollars) est approuvée.
- 14 juin 2024 : Le cabinet de la sous-ministre déléguée des Affaires étrangères charge les responsables du dossier de relocalisation de préparer un aperçu.
- 17 juin 2024 : Le cabinet de la sous-ministre déléguée envoie un courriel au cabinet de la ministre des Affaires étrangères donnant un aperçu du dossier.
- 27 juin 2024 : Le paiement définitif est émis pour la propriété située au 111, 57^e Rue Ouest.
- 8 juillet 2024 : Dans le cadre d'[un processus concurrentiel](#), AMC lance une demande de propositions afin de retenir les services d'un agent immobilier chargé de vendre la propriété de Park Avenue, ce qui mène à la sélection de Douglas Elliman Real Estate.
- 25 juillet 2024 : Le cabinet de la sous-ministre déléguée transmet des renseignements supplémentaires sur le processus décisionnel et la gestion du dossier au cabinet de la ministre des Affaires étrangères.
- 15 août 2024 : Douglas Elliman affiche l'ancienne résidence pour la vendre à un prix initial de 9,5 millions de dollars américains (environ 13 millions de dollars); [selon](#) un représentant d'AMC, ce prix « correspond à [l']état actuel [de la propriété], d'après l'évaluation faite par notre agent immobilier en fonction de biens comparables dans le quartier » et [d'après](#) une deuxième évaluation indépendante de la valeur marchande effectuée « juste avant » sa mise en vente.

Cette chronologie des événements montre que la décision d'acheter le condominium du 111, 57^e Rue Ouest avait déjà été prise lorsque M. Clark a été mis au fait du processus. Elle confirme également que les cabinets de la ministre des Affaires étrangères et de sa sous-ministre déléguée n'ont été informés de cette transaction qu'une fois que la décision de remplacer la résidence officielle a été prise, que la propriété a été choisie et que la transaction a été approuvée.

Aperçu de la transaction

Comme il a déjà été précisé, l'appartement situé au 550, Park Avenue a été acquis en 1961 et rénové pour la dernière fois en 1982. Au fil du temps, il est devenu évident pour le consulat général et AMC que la propriété ne pouvait plus servir de résidence officielle, à moins d'y entreprendre des travaux de rénovation. Des représentants d'AMC et des documents internes ont fait état des problèmes qui suivent posés par l'ancienne résidence :

- Elle ne respectait pas les exigences en matière d'accessibilité après l'entrée en vigueur de la *Loi canadienne sur l'accessibilité* (p. ex. l'entrée principale du bâtiment n'était pas accessible et l'appartement ne disposait pas de salles de bain accessibles)⁵;
- L'espace réservé à la famille était limité (les espaces de vie et la salle à manger se trouvaient tous dans les aires vouées aux fonctions de représentation de l'appartement);
- Le conseil d'administration de la coopérative imposait des restrictions sur le nombre et la taille des événements qui pouvaient y avoir lieu.

Au cours de son étude, le Comité s'est fait dire que les résidences officielles appartenant à AMC sont plus qu'un simple lieu de résidence : « C'est un endroit essentiel pour recevoir des interlocuteurs clés dans un cadre plus petit et plus personnel », [a expliqué](#) M. Cousineau. Il a fait remarquer qu'au cours des deux dernières années, plus de 50 rencontres officielles ont été organisées à la résidence de New York du consul général⁶. AMC devait donc satisfaire à des exigences opérationnelles uniques lors de cette transaction, en plus d'offrir un lieu de vie au CDM et aux personnes à sa charge. M. Dubeau [a noté](#) que le consulat avait un espace de représentation dans le bâtiment qu'il partage avec la mission permanente auprès des Nations Unies, « mais il ne se prête

5 [Loi canadienne sur l'accessibilité](#), L.C. 2019, ch. 10; la *Loi* est entrée en vigueur le 11 juillet 2019.

6 Par comparaison, des documents transmis au Comité montrent que l'ambassadeur du Canada aux Nations Unies a organisé 55 événements dans sa résidence officielle entre octobre 2020 et juin 2024.



pas au même type d'activités et de représentation que la résidence officielle ». M. Clark [a décrit](#) la résidence comme étant plus « intime » et plus « sécuritaire ».

Thomas Aabo, agent immobilier détenteur de permis à Douglas Elliman Real Estate, [a donné](#) un aperçu des critères précis donnés par AMC pour dénicher des propriétés pouvant servir de nouvelle résidence officielle :

[U]n minimum de trois chambres à coucher et un coin de détente, la conformité aux exigences en matière d'accessibilité, la proximité de la mission canadienne et de l'ONU, des spécifications détaillées en matière de sécurité, un emplacement qui n'est pas dans une coopérative, un prix inférieur à 9 millions de dollars et une séparation entre les logements résidentiels et les lieux où les fonctions publiques sont exercées. De plus, les lieux et l'immeuble devaient être attrayants pour que ces fonctions publiques soient très courues, et la gestion de l'immeuble devait être adaptée à la tenue fréquente de ces activités.

D'autres facteurs qui doivent être pris en considération sont codifiés dans un manuel⁷. M. Hounzangbé [a insisté](#) sur le fait que le Ministère avait trouvé une occasion de réaliser des économies tout en respectant ces critères, contrairement à ce à quoi il s'attendait : « Généralement, lors d'une relocalisation, on peut s'attendre à une quelconque augmentation des coûts. »

Optimisation des deniers publics

Les témoins qui se sont prononcés sur le sujet ont tous dit au Comité que la décision de vendre l'ancienne résidence et d'en acheter une nouvelle serait rentable pour les contribuables canadiens. M. Aabo, notamment, [a conclu](#) que « le gouvernement du Canada, en fonction des critères présentés et de la qualité et du prix d'achat final de sa nouvelle résidence officielle, a obtenu un actif qui servira le Canada pour les années à venir, tant sur le plan fiscal que fonctionnel ».

M. Aabo a également [souligné](#) que le Canada a bénéficié de conditions avantageuses, qui lui ont permis d'acquérir la propriété à 40 % de moins que le prix initialement demandé et à 10 % de moins que le dernier prix demandé : « Il y a eu un changement de propriétaire, et les nouveaux responsables ont essentiellement voulu conclure des transactions. Cette

7 Le Comité a reçu une copie du chapitre 5 (Acquisition de résidences officielles) du *Manuel de gestion immobilière d'Affaires mondiales Canada*. Ce chapitre présente les procédures d'acquisition et d'élimination, notamment les critères de sélection (emplacement, protection contre les incendies, disposition et superficie, fonctions spéciales, terrain et sécurité).

volonté s'est avérée avantageuse pour le gouvernement du Canada. » M. Miller (qui n'a pas participé à la transaction) s'est dit du même avis.

Bien qu'ils n'aient pas pu donner un avis professionnel sur ce dossier précis, M. Aabo et M. Miller ont tous les deux dit qu'il était fort probable que la propriété allait prendre de la valeur au fil des ans. M. Miller a indiqué qu'en raison de la restriction de l'offre sur le marché immobilier de Manhattan, « il serait raisonnable de supposer que la croissance des prix de la propriété à long terme serait égale ou supérieure à l'inflation ».

Selon M. Aabo, le prix moyen par pied carré dans le secteur de la 57^e Rue est de 1 764 dollars américains. Dans cette transaction, AMC a obtenu la propriété à un prix de 1 750 dollars américains par pied carré, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne dans le secteur : « C'est de loin le prix le plus bas de l'immeuble », et c'est moins cher que la plupart des biens immobiliers comparables dans le secteur.

M. Cousineau a expliqué qu'il était financièrement avantageux de remplacer l'appartement vieillissant et que cela respectait la politique établie :

Le remplacement de la résidence officielle à New York a été soigneusement planifié et exécuté. Il représente pour les Canadiens 7,4 millions de dollars d'économies en valeur actuelle nette. Un bien vieillissant est remplacé par un bien mieux situé, plus petit et plus économique qui permettra au Canada de répondre à ses besoins actuels et futurs. L'ancienne résidence, au 12E-550, Park Avenue, a été acquise en 1961 et a été largement utilisée.

M. Cousineau a également expliqué comment le Ministère a calculé ce montant de 7,4 millions de dollars⁸ :

- Le prix demandé pour l'ancienne résidence est de 3,9 millions de dollars de plus que le montant payé pour la nouvelle résidence (bien que, comme expliqué plus loin, le prix demandé a depuis été réduit).
- La transaction permet à AMC d'éviter des coûts d'environ 2,6 millions de dollars pour rénover l'ancienne résidence.

8 Le Comité a eu accès à l'analyse comparative des options réalisée par Affaires mondiales Canada, qui prévoit que l'option de remplacement du bien pourrait entraîner un gain de 7 475 276 \$ par rapport à l'option de rénovation. Le document mentionne que « [l']option de remplacement offre un potentiel plus élevé de rétention et d'augmentation de la valeur, en faisant un choix financier plus prudent dans les conditions analysées ». Il ajoute que « l'option de rénovation, bien qu'elle nécessite des sorties de fonds moins importantes au départ, est plus vulnérable aux fluctuations du marché et à l'inflation ».



- Le remplacement de la résidence entraînera des économies de 115 000 \$ par année en réduisant de moitié les dépenses de fonctionnement.

En ce qui concerne le premier point, Amélie Bouchard, évaluatrice en chef du Canada par intérim, Services immobiliers, SPAC, [a indiqué](#) au Comité que le prix demandé pour l'ancienne résidence située au 550, Park Avenue était de 14 millions de dollars en août 2024. Selon des [renseignements](#) du domaine public [EN ANGLAIS SEULEMENT], le prix demandé pour la propriété le 15 août 2024 était de 9,5 millions de dollars américains (soit près de 13,3 millions de dollars). En juin 2025, le prix demandé a été abaissé à 8,7 millions de dollars américains (environ 12,2 millions de dollars). En septembre 2025, le prix demandé a été réduit de nouveau à 7,9 millions de dollars américains (environ 11,1 millions de dollars). Les économies prévues lors de l'achat de la nouvelle résidence dépendent en grande partie de la vente de l'ancienne résidence. Selon, [Robin Dubeau](#), sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures, AMC, l'agent immobilier avait indiqué qu'il y a un « échéancier habituel de trois à six mois pour la vente de ce type d'actif ». En date de septembre 2025, ce bien immobilier est à vendre depuis plus d'un an et le prix demandé a été réduit par un total de 1,6 million de dollars américains (environ 2,2 millions)⁹.

En ce qui concerne les dépenses de fonctionnement, le Comité a appris que plusieurs facteurs contribuent à faire baisser les dépenses de la nouvelle résidence. Par exemple, comme le nouveau condominium a fait l'objet de rénovations récemment (avant l'achat), le gouvernement s'attend à ce que les coûts d'entretien soient minimes. De plus, contrairement à l'ancienne résidence (qui était gérée par une coopérative), la nouvelle résidence est exemptée de plusieurs impôts et taxes conformément à la [Convention de Vienne sur les relations consulaires](#). Selon des documents soumis par AMC, l'achat du condominium situé au 111, 57^e Rue Ouest a été « exempté de l'impôt sur les gains en capital, de l'impôt américain sur les investissements étrangers, de l'impôt foncier et de la taxe sur les propriétés de grande valeur [de New York]. Ces exemptions sont accordées en application des lois américaines et de l'État de New York, qui prévoient des allègements fiscaux aux gouvernements étrangers pour les propriétés utilisées comme résidences officielles » [TRADUCTION]. Selon [M. Hounzangbé](#), le fait de sortir du modèle coopératif a été un facteur déterminant dans la décision de relocaliser la résidence officielle.

M. Cousineau a également [fait observer](#) qu'« avec le modèle coopératif [de l'ancienne résidence], nous avons dû faire face à de nombreuses restrictions, ce qui a engendré

9 Les montants en dollars canadiens ont été obtenus à partir des outils de la Banque du Canada (octobre 2025).

beaucoup de problèmes. Nous savons que dans le nouvel endroit où nous allons nous installer, il y aura plus de souplesse [...] » Selon des documents soumis par AMC, « il n'existe aucune règle précise concernant le nombre et le type d'invités autorisés au [111, 57^e Rue Ouest]. Il n'existe aucune restriction non plus sur l'organisation d'événements. [TRADUCTION] » M. Aabo était d'accord : « D'après notre examen, elles sont beaucoup moins contraignantes que ce que le conseil d'administration d'une coopérative exigeait dans le passé. »

Comparaison avec d'autres résidences officielles

Le Comité a été informé que la nouvelle résidence officielle du Canada est moins coûteuse que les propriétés acquises par d'autres pays dans le secteur. M. Cousineau a souligné ce qui suit :

[Le] Royaume-Uni [...] a acheté, il y a cinq ans, un bien de 21,5 millions de dollars. Nous nous sommes aussi intéressés à quelques autres pays aux fins de comparaisons. Je dirai que notre prix d'achat figure parmi les plus bas, s'il n'est le plus bas, par rapport à d'autres pays. La Nouvelle-Zélande a acheté un bien pour 11 millions de dollars [en dollars néo-zélandais], il y a 11 ans [environ 9,9 millions de dollars selon les taux de change de 2014]. Nous pouvons donc imaginer le prix aujourd'hui. L'Italie a dépensé 35 millions de dollars et même le Danemark, qui n'est pas un pays du G7, a déboursé 9 millions de dollars pour l'achat d'un bien.

À la connaissance de M. Aabo, « il n'y a pas de grand gouvernement étranger, et certainement pas au sein du G20, qui ne prévoit pas d'importants investissements immobiliers pour être représenté dans le Midtown à 15 minutes de[s Nations Unies] ». M. Miller abondait dans le même sens : « Environ 95 % des consulats de la ville de New York sont situés dans ce quartier ou juste à côté. »

Le Comité a aussi reçu une réponse écrite de la part du SCT indiquant que, depuis 2006, AMC n'a acquis que deux résidences officielles de plus de 4 millions de dollars, ce qui comprend l'appartement du 111, 57^e Rue Ouest à New York. L'autre transaction, réalisée en 2008, a mené à l'acquisition d'une nouvelle résidence à Dublin (Irlande), au coût de 13,2 millions de dollars.

ALLÉGATION D'INFLUENCE DE LA PART DU CONSUL GÉNÉRAL

À la suite de l'annonce de l'achat par le Canada du condominium au 111, 57^e Rue Ouest, des questions ont été soulevées quant à la participation de M. Clark au processus et à son influence sur celui-ci. Ces questions ont en grande partie découlé des courriels et des documents internes divulgués lors de l'étude du Comité. Soulignons que les témoins



qui ont répondu à ces allégations ont tous affirmé que M. Clark n'était pas officiellement intervenu dans la décision ni dans le processus de vente de l'ancienne résidence et d'achat de la nouvelle résidence. Cependant, comme il est expliqué plus bas, des documents divulgués grâce à une demande d'accès à l'information suggèrent que les commentaires de M. Clark sur la qualité de l'ancienne résidence auraient pu être perçus comme une tentative d'influencer la décision d'acquérir une nouvelle résidence étant donné qu'ils ont été inclus dans les rapports officiels sur la question.

Or, selon [M. Dubeau](#), « le fait qu'un chef de mission exprime un point de vue sur une propriété n'influence pas nécessairement le processus ». M. Dubeau [a expliqué](#) que l'équipe responsable des biens immobiliers d'AMC n'a jamais demandé directement à M. Clark son opinion : « Il n'a pas communiqué avec nous pour nous donner son point de vue directement non plus. Cependant, dans les documents, quelqu'un cite une opinion qu'il aurait communiquée à son personnel de la mission. » De même, M. McCubbing [a dit](#) au Comité que, même si M. Clark était au fait du processus, il n'a pas fait part de son opinion.

Pareillement, M. Aabo [a affirmé](#) qu'au cours du processus de sélection, de recherche, de visite et d'examen des 39 premières propriétés (un chiffre qui a ensuite été réduit à deux), il n'avait pas rencontré M. Clark ni aucun représentant de son bureau. Ce n'est qu'une fois le condominium du 111, 57^e Rue Ouest sélectionné que « plusieurs personnes de la mission, dont M. Clark, sont venues visiter la propriété dans le cadre, je crois, d'une sorte d'approbation finale, mais il avait déjà été décidé d'acquérir cette propriété ».

Communications électroniques

Le Comité a reçu des copies de deux courriels envoyés le 17 juin 2024 et le 25 juillet 2024 par Emily Nicholson, directrice et cheffe de cabinet de la sous-ministre déléguée des Affaires étrangères. Karolina Guay, qui a été cheffe de cabinet du sous-ministre des Affaires étrangères de septembre 2022 à août 2024, est celle qui a transmis les demandes d'information du chef de cabinet de la ministre à M^{me} Nicholson, qu'elle a [décrite](#) comme étant la « principal[e] responsable des dossiers ministériels au sein de l'équipe ». Selon [M^{me} Guay](#), « [d]ans les deux cas, ces demandes visaient à obtenir de l'information sur un processus qui avait déjà été approuvé au niveau ministériel ».

Dans le courriel de juin 2024 qui avait été envoyé au chef de cabinet de la ministre des Affaires étrangères, M^{me} Nicholson a écrit que le CDM du consulat général à New York – M. Clark – avait « joué un rôle déterminant tout au long du processus » et qu'il avait « donné le feu vert ». Après l'envoi de ce premier courriel, le cabinet de la sous-ministre déléguée a demandé que les responsables établissent une chronologie plus précise des

événements. L'information a été transmise au cabinet de la ministre dans un courriel de suivi en juillet 2024. Dans ce second courriel, M^{me} Nicholson a alors écrit que le CDM n'était pas intervenu dans le processus de sélection ou d'approbation de la nouvelle résidence officielle.

Lorsqu'elle a été questionnée au sujet de l'apparente contradiction entre les deux courriels, M^{me} Nicholson a admis qu'« une erreur a[vait] été commise [dans le premier courriel datant de juin] », mais a affirmé que personne ne lui avait demandé de faire une correction en juillet 2024. M^{me} Nicholson a expliqué qu'elle n'était pas la principale responsable dans ce dossier; son rôle consistait simplement à faire la liaison entre AMC et le cabinet de la ministre : « C'est dans le cadre de cette liaison que les courriels des 17 juin et 25 juillet ont été rédigés. » Elle a ajouté que, le 14 juin 2024, le cabinet de la ministre a demandé des renseignements sur la décision de vendre l'ancienne résidence; elle a communiqué avec les experts concernés (M. Dubeau et M. Hounzangbé) afin de rédiger son courriel de juin.

M^{me} Nicholson a témoigné que, dans ce premier courriel, le mot « déterminant » se rapportait au personnel de la mission à New York, et non à M. Clark personnellement¹⁰. Elle a précisé que ce dernier était simplement au courant du processus et que par « feu vert », elle voulait simplement dire qu'il était disposé à respecter la décision du Ministère et à déménager dans une nouvelle résidence, au besoin. Tout en reconnaissant qu'elle aurait dû « employer des termes plus précis pour éviter tout malentendu », elle a insisté sur le fait qu'aucun de ses courriels ne disait que le CDM avait exercé une influence. Elle a aussi souligné que « les dossiers de la Direction générale des biens immobiliers montrent que le consul général était au courant du processus, mais qu'il n'a pas participé à la prise de décision ». « [T]outes les politiques et procédures appropriées ont été suivies tout au long de ce processus pour aboutir au remplacement de la résidence par une propriété plus petite et plus économique », a-t-elle dit.

Lors de son témoignage, le 12 septembre 2024, M. Clark a affirmé qu'il n'avait « pas participé d'une quelconque façon à la décision relative à l'achat de la nouvelle résidence ou à la vente de l'ancienne. Cela relève entièrement de la division des biens immobiliers d'Affaires mondiales Canada. » M. Clark a également mentionné qu'il n'avait visité la nouvelle résidence officielle qu'après qu'une offre d'achat a été présentée. En ce qui concerne le courriel de M^{me} Nicholson datant de juin 2024, M. Clark a indiqué qu'« [i]l y avait tout simplement des erreurs dans la note de service, ou le courriel [...] Ce sont des

10 M. Cousineau a affirmé qu'il est normal d'aviser le personnel de la mission de ce type de situation : « Dans le cadre de ce processus, tout à fait, nous informons toujours la mission, mais elle ne participe pas à la sélection ou à l'achat. » Le personnel de la mission n'est mis au courant que pour faire en sorte qu'un tel processus ne l'empêche pas de poursuivre ses activités.



choses qui arrivent. Les gens se trompent. » M. Clark a souligné que M^{me} Nicholson, qu'il n'a jamais rencontrée, « n'était pas impliquée dans le processus » et qu'elle s'est éventuellement corrigée.

Les réponses écrites soumises par AMC concordaient avec ce que M^{me} Nicholson et M. Clark ont affirmé au Comité. Ces documents indiquent que

[l]e courriel [de juin 2024] avait pour but de communiquer que le chef de mission était au courant du projet du Ministère et qu'il n'avait soulevé aucune préoccupation. Il ne visait pas à sous-entendre que le consul général était intervenu dans la prise de décision, qu'il avait exercé une influence ou qu'il avait signé une transaction liée à la relocalisation de la résidence officielle ou à la vente de l'ancienne résidence.

Documents internes divulgués en vertu d'une demande d'accès à l'information

Selon un document [EN ANGLAIS SEULEMENT] datant de 2023 (intitulé « Statement of Investment Requirements Document » ou Énoncé des besoins en matière d'investissement) obtenu par un tiers grâce à une demande d'accès à l'information et relayé par quelques médias :

L'actuel chef de mission du CNGNY [consulat général du Canada à New York] [en l'occurrence M. Clark] a fait part de ses préoccupations quant au projet d'aménagement de la cuisine et de rénovation [de l'ancienne résidence], et a fait valoir que la propriété ne convenait pas aux activités du consulat général, et que la disposition de ses pièces n'était pas optimale pour les fonctions de représentation. [TRADUCTION]

Le document précise également que, « [e]n avril 2023, le CNGNY [le consulat] a informé la haute direction d'AMC [du Secteur de la plateforme internationale] que la résidence actuelle ne convient ni aux activités de représentation ni comme résidence, et qu'il faut la remplacer immédiatement » [TRADUCTION].

M. Clark a comparu une seconde fois devant le Comité le 21 novembre 2024, après que ces détails eurent été révélés. Lors de cette audience, il a déclaré ce qui suit :

En ce qui concerne les questions précédentes du Comité concernant un rapport préparé par la direction générale des biens immobiliers du ministère en avril 2023, je tiens à préciser que je n'étais pas au courant qu'une quelconque mention de mes observations avait été incluse dans la rétroaction de la mission à l'intention de l'équipe chargée des biens immobiliers.

Toute mention par la mission de mon point de vue sur l'état de la résidence officielle était le résultat d'un rapport indirect, de troisième main, d'une remarque faite à un

collègue. Il ne s'agissait en aucun cas d'une tentative d'influencer un processus ministériel complexe, qui a été lancé en 2014, soit huit ans avant mon arrivée.

Comme l'ont déclaré tous les fonctionnaires qui ont comparu devant le Comité, le projet immobilier relatif à la résidence officielle a été mené par l'administration centrale d'Affaires mondiales Canada. La décision de remplacer la résidence a été prise à Ottawa et a été fondée sur une analyse financière détaillée et une évaluation des besoins, supervisées par une structure de gouvernance conçue pour éviter toute influence indue.

M. Clark a réitéré qu'il n'a jamais demandé une nouvelle résidence. Il a dit que ses commentaires sur l'ancienne résidence étaient anodins et qu'il n'avait jamais pensé qu'ils se rendraient à l'administration centrale d'AMC : « Je n'ai pas parlé à qui que ce soit d'un déménagement. Mes commentaires, aussi anodins puissent-ils avoir été, portaient sur ce avec quoi je devais composer au 550, Park Avenue, dans l'unité 12E », comme les problèmes d'accessibilité et l'absence d'espace familial désigné.

M. Dubeau et M. Hounzangbé, les responsables dans ce processus, n'ont pas contredit le témoignage de M. Clark. M. Dubeau a indiqué dans son témoignage que,

[d]ans le cadre de ce processus, nous avons demandé à l'équipe de la mission de nous faire part de son point de vue. Nous n'avons pas demandé directement l'avis du consul général. Il n'a pas communiqué avec nous pour nous donner son point de vue directement non plus. Cependant, dans les documents, quelqu'un cite une opinion qu'il aurait communiquée à son personnel de la mission. Je dirais que compte tenu du fait que tout le processus a été suivi en bonne et due forme après la réception de l'énoncé des besoins, tout cela a été géré de façon très isolée par l'administration centrale, sans qu'aucune influence ne soit exercée par M. Clark.

De même, M. Hounzangbé a signalé qu'« [a]ucune incongruité n'a été notée pendant tout le processus ».

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Selon les renseignements dont dispose le Comité, il semble que le processus visant à remplacer la résidence officielle à New York ait été pris en charge au niveau opérationnel, sans l'intervention d'acteurs politiques comme la ministre des Affaires étrangères. Il semble également que les règles, les politiques et les lignes directrices du SCT, de SPAC et d'AMC aient été suivies, et que la transaction, qui permet de remplacer un bien de 63 ans par une unité clé en main, rénovée récemment, moins coûteuse, moins onéreuse et plus rentable pourrait constituer une optimisation de l'argent des contribuables canadiens. Cependant, cette conclusion est conditionnelle à la vente de l'ancienne résidence, qui n'avait pas encore été finalisée au moment où le Comité a mené son étude. De plus, le Comité n'a pas reçu le rapport d'évaluation de cette



propriété – malgré les demandes explicites de certains membres – puisque le gouvernement craint que la diffusion de l’information nuise à son pouvoir de négociation.

Par ailleurs, les courriels et les documents internes d’AMC semblent indiquer que M. Clark, en faisant des commentaires officieux concernant l’ancienne résidence au personnel de la mission, pourrait avoir donné l’impression qu’il a tenté d’influer sur le processus. Bien que le Comité ne soit pas en mesure de conclure que M. Clark a exercé une influence indue, il faut souligner que l’apparence d’influence soulève des questions quant à l’intégrité du processus, que la transaction soit ou non une décision judicieuse d’un point de vue opérationnel et financier. M. Clark lui-même a dit qu’il serait peut-être utile de dire aux CDM « ce qui est évident, c’est-à-dire qu’il ne faut pas s’ingérer dans les décisions qui sont prises ailleurs, à juste titre ».

À la lumière des témoignages présentés plus haut, le Comité fait les recommandations ci-dessous.

Recommandation 1

Étant donné qu'en septembre 2025, le prix demandé pour la propriété située au 550 Park Avenue #12E, New York (NY) 10065, a été réduit à 7,9 millions de dollars américains (environ 11,1 millions de dollars), soit une baisse d'environ 2,2 millions de dollars, qu'Affaires mondiales Canada fournisse au Comité, dans les 30 jours suivant la vente de la propriété en question, des détails concernant la transaction, notamment a) le prix de vente final et b) l'analyse comparative complète des options et les hypothèses sous-jacentes utilisées pour estimer les économies en valeur nette, ainsi qu'un rapprochement montrant la comparaison entre les résultats réels et les projections fournies au Comité; et que le rapport d'évaluation de la propriété soit envoyé immédiatement au Comité à titre confidentiel.

Recommandation 2

Compte tenu du témoignage des responsables d'Affaires mondiales Canada concernant l'importance accordée par le Ministère aux « apparences » lors du processus d'achat d'un nouveau bien immobilier dans un quartier connu sous le nom de « Billionaire's Row » (l'allée des milliardaires) en pleine crise du logement, qu'Affaires mondiales Canada tienne compte des « apparences » entourant l'achat d'un bien immobilier dans son processus décisionnel lors de l'achat d'un nouveau bien immobilier.

Recommandation 3

Qu'Affaires mondiales Canada soit tenu d'obtenir et de présenter au Comité au moins deux évaluations indépendantes par des tiers pour toutes les acquisitions et cessions de biens immobiliers à l'étranger d'une valeur supérieure à 5 millions de dollars, y compris une évaluation provenant d'une société extérieure au pays hôte afin de garantir l'impartialité. Ces évaluations doivent être communiquées au Secrétariat du Conseil du Trésor et au Comité.

Recommandation 4

Qu'Affaires mondiales Canada mette à jour son manuel de gestion immobilière afin : (a) de codifier un écran de protection officiel limitant le rôle des chefs de mission dans les décisions d'acquisition/de cession ; (b) d'exiger que toutes les contributions de la mission soient transmises par écrit par l'intermédiaire des responsables immobiliers désignés ; et (c) de conserver une piste d'audit complète indiquant qui a initié, rédigé, examiné et approuvé toutes les communications importantes, afin que les références informelles ou ambiguës ne puissent être interprétées comme une influence. Affaires mondiales Canada devrait rendre compte au Comité du chapitre révisé et du plan de mise en œuvre.

Recommandation 5

Qu'Affaires mondiales Canada examine périodiquement la rentabilité de son portefeuille immobilier dans le but d'évaluer s'il peut réaliser de façon proactive des économies dans l'intérêt des contribuables canadiens.

ANNEXE A : LISTE DES TÉMOINS

Le tableau ci-dessous présente les témoins qui ont comparu devant le Comité lors des réunions se rapportant au présent rapport. Les transcriptions de toutes les séances publiques reliées à ce rapport sont affichées sur la [page Web du Comité sur cette étude](#).

44^e législature — 1^{re} session

Organismes et individus	Date	Réunion
Ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux Amélie Bouchard, évaluatrice en chef du Canada par intérim, Services immobiliers Linda Jenkyn, directrice générale, Biens immobiliers et Gestion des investissements du Secteur de la capitale nationale, Services immobiliers Mark Quinlan, sous-ministre adjoint, Services immobiliers	2024/08/20	134
Secrétariat du Conseil du Trésor Samantha Tattersall, contrôleur générale adjointe, Secteur des services acquis et des actifs, Bureau du contrôleur général	2024/08/20	134
Ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement Mark Allen, directeur général, Amérique du Nord Shirley Carruthers, sous-ministre adjointe et dirigeante principale des finances, Planification ministérielle, finance et technologie de l'information Stéphane Cousineau, sous-ministre adjoint principal, Personnes et plateforme internationale Robin Dubeau, sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures Robert McCubbing, consul général adjoint, Consulat général du Canada à New York	2024/08/21	135

Organismes et individus	Date	Réunion
Douglas Elliman Real Estate Thomas Aabo, agent immobilier détenteur de permis	2024/08/27	136
Miller Samuel Inc. Jonathan Miller, président et chef de la direction	2024/08/27	136
Consulat général du Canada à New York Thomas Clark, consul général du Canada à New York, États-Unis	2024/09/12	137
Ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement Stéphane Cousineau, sous-ministre adjoint principal, Personnes et plateforme internationale Emily Nicholson, directrice et cheffe de cabinet de la sous-ministre déléguée des Affaires étrangères	2024/10/03	143
Ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement Robin Dubeau, sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures L'hon. Mélanie Joly, C.P., députée, ministre des Affaires étrangères Sandra McCardell, sous-ministre déléguée des Affaires étrangères	2024/11/05	151
Ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement Robin Dubeau, sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures Karolina Guay, ancienne cheffe de cabinet du sous-ministre des Affaires étrangères Franck Hounzangbé, directeur général, Politiques et planification	2024/11/07	152

Organismes et individus	Date	Réunion
Ministère des Affaires étrangères, du Commerce et du Développement Robin Dubeau, sous-ministre adjoint associé par intérim, Solutions en matière de biens immobiliers et d'infrastructures Karolina Guay, ancienne cheffe de cabinet du sous-ministre des Affaires étrangères Franck Hounzangbé, directeur général, Politiques et planification	2024/11/19	153
Consulat général du Canada à New York Thomas Clark, consul général du Canada à New York, États-Unis	2024/11/21	154

DEMANDE DE RÉPONSE DU GOUVERNEMENT

Conformément à l'article 109 du Règlement, le Comité demande au gouvernement de déposer une réponse globale au présent rapport.

Un exemplaire des *procès-verbaux* pertinents (réunions n^{os} 5 et 6) de la 45^e législature, 1^{re} session, et (réunions n^{os} 134 à 137, 143 et 151 à 154) de la 44^e législature, 1^{re} session est déposé.

Respectueusement soumis,

Le président,
Kelly McCauley

