



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

44^e LÉGISLATURE, 1^{re} SESSION

Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires

TÉMOIGNAGES

NUMÉRO 136

Le mardi 27 août 2024

Président : M. Kelly McCauley



Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires

Le mardi 27 août 2024

• (1105)

[Traduction]

Le président (M. Kelly McCauley (Edmonton-Ouest, PCC)): Bonjour à tous. La séance est ouverte. Bienvenue à la 136^e réunion du Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires de la Chambre des communes, qu'on appelle affectueusement le puissant Comité.

Avant de commencer, chers collègues, j'aimerais vous lire une petite note qu'Affaires mondiales nous a fait parvenir ce matin, par l'entremise de notre greffière. On peut y lire ceci:

Bonjour, le personnel de M. Clark a confirmé qu'il serait ravi de se libérer pour comparaître devant le comité. Les 4 et 12 septembre pourraient lui convenir.

Si ces dates ne conviennent pas, ils pourront en trouver une autre après son retour de congé le 3 septembre.

Chers collègues, si tout le monde est d'accord, je vais demander le consentement unanime pour que la greffière et moi puissions travailler en vue de sa comparution le 12 septembre, ou lors d'une réunion régulière ultérieure du Comité. Je suppose qu'il y a consensus. Je vous remercie tous. Je remercie également M. Clark de s'être libéré pour nous.

Nous allons maintenant passer à nos deux témoins, qui compareraient virtuellement. Je crois savoir qu'ils vont tous les deux faire une déclaration préliminaire. Nous allons commencer par M. Miller, s'il vous plaît.

Allez-y. Vous disposez de cinq minutes.

M. Jonathan Miller (président et chef de la direction, Miller Samuel Inc.): Merci beaucoup de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui. Monsieur le président, mesdames et messieurs les députés, bonjour. Je suis heureux d'avoir l'occasion de vous parler du marché immobilier de la ville de New York.

Je suis évaluateur en immeubles à New York depuis 38 ans et cofondateur de la société d'évaluation Miller Samuel. Nous avons notamment pour clients des institutions financières nationales et internationales, des cabinets d'avocats, des sociétés d'experts-conseils, des promoteurs, des conseils d'administration de coopératives, des associations de copropriétaires, des agents de gestion, des particuliers, des organismes gouvernementaux et des tribunaux fédéraux, de l'État de New York et de la ville de New York.

Je suis un évaluateur certifié par l'État de New York, et j'ai évalué plus de 8 000 propriétés résidentielles, la plupart à Manhattan. De plus, en tant qu'analyste du marché de l'habitation américain, j'ai rédigé des projets de recherche portant sur une cinquantaine de marchés de l'habitation américains, y compris la région métropolitaine de New York. Je détiens le titre de conseiller en immobilier. Je suis également un évaluateur de catégorie « A » et membre de la chambre immobilière de New York, en plus d'avoir présidé deux

mandats à la société Relocation Appraisers and Consultants, une organisation nationale d'évaluation qui se spécialise dans la prestation de solutions d'évaluation pour les propriétés résidentielles complexes. En 2023, j'ai témoigné à Washington D.C., devant le sous-comité d'évaluation de la Federal Housing Finance Agency, ou FHFA, qui est l'organisme de réglementation de Fannie Mae et Freddie Mac.

Au cours des trois dernières décennies, mes études de marché ont été reprises par les médias, les institutions financières et les organismes gouvernementaux, y compris la Réserve fédérale américaine, l'Internal Revenue Service, le département du Logement et de l'urbanisme des États-Unis, l'Office of Management and Budget du maire de New York et le Conseil consultatif économique de la Division du budget au sein de l'État de New York. J'ai également corédigé un rapport de recherche pour l'École de droit de l'Université de New York et le Furman Center for Real Estate and Urban Policy de l'École d'études supérieures Wagner. Le document s'intitule *The Condominium v. Cooperative Puzzle: An Empirical Analysis of Housing in New York City*, et a été publié dans le *Journal of Legal Studies* de l'Université de Chicago.

J'enseigne également l'analyse du marché à titre de professeur agrégé adjoint d'architecture, de planification et de préservation au sein du programme de maîtrise en développement immobilier de l'Université Columbia. Je suis instructeur en immobilier de l'État de New York, à la fois pour les cours de qualification et la formation continue, et je siège au comité consultatif économique du maire de New York, qui représente le secteur de l'immobilier résidentiel.

Selon mes recherches, les coopératives et les condos de Manhattan comptent pour environ 98 % des ventes résidentielles sur l'île. Depuis que j'ai commencé ma pratique professionnelle en 1986, le marché de l'habitation a connu des changements importants, avec l'expansion du marché des condominiums et l'affaiblissement de celui des coopératives.

Je vous remercie du temps que vous m'avez accordé.

Le président: Merci beaucoup, monsieur Miller.

Nous passons maintenant à M. Aabo.

Vous avez la parole pour cinq minutes. Allez-y, monsieur.

M. Thomas Aabo (agent immobilier détenteur de permis, Douglas Elliman Real Estate): Bonjour, monsieur le président.

Mesdames et messieurs les députés, bonjour. Je vous remercie de m'avoir invité à participer à cette audience ce matin.

Je m'appelle Thomas Aabo et je suis agent immobilier chez Douglas Elliman, une société immobilière établie aux États-Unis en 1917. Au sein de mon équipe, sous la direction d'Erin Boisson Aries, j'aide une clientèle diversifiée à effectuer des transactions immobilières à New York et ailleurs. Notre travail consiste à trouver et à vendre des biens immobiliers en fonction des besoins et critères des clients. À ce titre, nous fournissons des conseils d'experts et des analyses de marché, ainsi que des conseils en matière de commercialisation, d'achat et de vente.

Nous participons fréquemment à des appels d'offres et des demandes de propositions. En avril 2024, nous avons obtenu un contrat et avons commencé à aider Affaires mondiales Canada à dénicher une nouvelle résidence officielle à New York pour le gouvernement canadien. Comme vous le savez peut-être, cette ville est l'un des marchés immobiliers les plus dynamiques et lucratifs au monde. Midtown, un quartier central de Manhattan, est considéré comme le centre commercial et diplomatique de la ville de New York. On y trouve une concentration supérieure à la moyenne de résidents et d'organisations internationales, et le siège des Nations unies sur la East River.

Midtown bénéficie d'importants investissements de gouvernements étrangers. La circulation et la logistique d'une métropole exigent que les organisations qui cherchent à participer activement au commerce soient situées dans la région ou à proximité. Voici quelques transactions récentes: le gouvernement britannique y a investi 16 millions de dollars, la France, 14 millions, et les Qataris, 45 millions, tandis que les gouvernements de la Nouvelle-Zélande et du Danemark ont tous deux investi entre 8 et 10 millions de dollars. Je fournirai tous ces chiffres en dollars canadiens à la fin.

À notre connaissance, 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 l'ONU. Le corridor de la 57^e Rue dans le Midtown, dont on a beaucoup parlé au cours de ces délibérations, est communément appelé l'allée des milliardaires parce qu'on y trouve des résidences réservées à quelques privilégiés qui surplombent Central Park dans des super gratte-ciel construits au cours de la dernière décennie. On y trouve des appartements luxueux sur toit-terrasse dont les prix de vente varient entre 40 et bien plus de 100 millions de dollars.

Bien sûr, à l'instar de toute la ville de New York, le secteur de la 57^e Rue est aussi un écosystème immobilier diversifié. Le quartier comprend des studios qui se vendent moins d'un million de dollars. Le prix moyen par pied carré dans ce secteur, qui est une mesure courante de la valeur des biens immobiliers à New York, est de 1 749 \$.

Pour appuyer les travaux du Comité permanent des opérations gouvernementales et des prévisions budgétaires ici aujourd'hui, j'ai pensé qu'il serait utile de décrire en détail le processus que nous avons suivi avec Affaires mondiales pour trouver la nouvelle résidence officielle. Comme vous pouvez l'imaginer, la recherche et l'évaluation des propriétés sont un processus délibéré et adapté aux besoins de chaque client. Dans ce cas-ci, notre client a fourni des critères très précis, notamment un 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 résiden-

tiels 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.

Compte tenu de ces paramètres, nous avons présenté 39 propriétés à examiner. La liste initiale a été réduite à 21 propriétés dans sept quartiers à visiter en personne. Après trois jours de visites, il restait une liste finale de quatre propriétés, dont deux ont été sélectionnées pour un examen plus poussé. L'une des propriétés finalistes n'a pas réussi un deuxième examen sur les plans de la sécurité et de la conception. Par élimination, il restait donc l'unité du fa-meux 111, 57^e Rue Ouest, un bâtiment qui deviendra centenaire l'an prochain, puisqu'il a été achevé en 1925. Tout le processus a été chapeauté par Affaires mondiales Canada, dont les représentants visitaient New York depuis Ottawa.

Une fois le processus de sélection terminé, les négociations avec le vendeur visant à obtenir le meilleur prix possible misaient sur le fait que l'unité était la dernière résidence disponible dans cette fameuse partie de l'immeuble — un emplacement de choix, mais qui donne sur la 57^e Rue, et non sur Central Park. La résidence a été achetée à 40 % de moins que le prix initial demandé, et 10 % de moins que le dernier prix demandé. Nous en sommes arrivés à 1 750 \$ le pied carré, compte tenu des concessions. C'est de loin le prix le plus bas de l'immeuble. C'est 70 % de moins que les immeubles homologues voisins, qui se vendent bien au-delà de 5 000 \$ le pied carré.

Malgré l'emplacement prisé de la propriété pour les gouvernements étrangers, le prix par pied carré était également bien en deçà de la moyenne de 2 600 \$ par pied carré dépensée par les autres gouvernements étrangers que j'ai mentionnés plus tôt. En fait, le gouvernement du Canada a payé un peu moins que la moyenne pour un condo standard de New York, qui est actuellement de 1 764 \$ pour le deuxième trimestre de 2024, selon Jonathan Miller et son entreprise, Miller Samuel.

En conclusion, notre opinion professionnelle est 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. Il s'agit d'un investissement judicieux acquis dans le cadre d'un processus bien géré par une équipe diligente à Ottawa. Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de participer au processus et de témoigner ici aujourd'hui.

• (1110)

Je vous remercie.

Le président: Merci, monsieur.

Nous allons commencer nos interventions de six minutes avec M. Barrett.

Allez-y, monsieur.

M. Michael Barrett (Leeds—Grenville—Thousand Islands et Rideau Lakes, PCC): Je vous remercie des commentaires que vous avez formulés au début de la séance. Il est intéressant d'entendre que Tom Clark, l'homme de 9 millions de dollars de Justin Trudeau, a changé d'avis. Il dit maintenant être prêt à nous rencontrer, après avoir déjà dit qu'il comparaitrait, et ensuite qu'il ne se présenterait pas, après quoi il était en congé. Ensuite, lorsque les médias ont communiqué avec son bureau, on leur a dit qu'il se trouvait bel et bien au bureau. Les réponses de M. Clark sont pour le moins fallacieuses. Elles soulèvent toutes sortes de questions quant à savoir qui a donné l'ordre à M. Clark de ne pas comparaitre comme il s'était initialement engagé à le faire cette semaine.

Bien sûr, c'est dans le contexte de l'achat d'une résidence de 9 millions de dollars sur l'allée des milliardaires qui servira une personne et fera double emploi avec les locaux qu'occupe déjà le bureau du représentant du Canada à New York. La semaine dernière, des représentants du gouvernement Trudeau nous ont dit qu'ils étaient incroyablement fiers de l'hébergement à 9 millions de dollars sur l'allée des milliardaires qu'ils ont obtenu pour le copain de Justin Trudeau. Il ne leur est jamais venu à l'esprit qu'il serait mal vu de dépenser 9 millions de dollars pour un emplacement sur l'allée des milliardaires destiné à un membre de l'élite libérale. Je pense que leur réponse, le fait qu'ils ne savaient pas à quel point c'était déconnecté de la réalité, est éloquente après neuf ans du règne de Justin Trudeau et de son gouvernement néo-démocrate-libéral.

Monsieur le président, M. Clark avait accepté d'être ici aujourd'hui, mais il s'est désisté. Il dit maintenant qu'il comparaitra à l'une de ces dates. Devançons la conversation que nous aurons sur la date choisie. Si M. Clark ne vient pas à cette date, il aura gaspillé toute la courtoisie dont le Comité peut raisonnablement faire preuve à son égard. Comme la motion sur son témoignage a été adoptée à l'unanimité, il doit être assigné à comparaitre, sans quoi il ira à l'encontre de la volonté unanime du Comité et, bien sûr, démontrera encore une fois qu'il n'a pas dit la vérité, comme il l'a fait hier lorsqu'il a affirmé qu'il était en congé alors qu'il ne l'était pas en réalité. Nous verrons bien, mais il est clair que le gouvernement tente de retarder les choses et de détourner l'attention de ce dernier scandale de 9 millions de dollars.

Je demanderais à nos témoins de répondre aussi brièvement que possible à la question suivante: à votre avis, est-ce que le quartier Midtown East est un lieu de représentation convenable pour un pays du G20?

• (1115)

M. Jonathan Miller: Je vous remercie de la question.

En un mot, oui. Environ 95 % des consulats de la ville de New York sont situés dans ce quartier ou juste à côté. Il y a environ 136 consulats, et tous, sauf 7, s'y trouvent.

M. Michael Barrett: Je m'adresse à l'autre témoin. Êtes-vous d'accord, monsieur?

M. Thomas Aabo: Oui, je suis tout à fait d'accord. Pour ce qui est de Midtown East et du corridor de Midtown en général, tous les exemples que nous avons mentionnés plus tôt dans notre déclaration préliminaire se trouvent dans les environs, à environ 15 minutes des Nations unies.

M. Michael Barrett: Si j'ai bien compris, le 466, avenue Lexington est dans ce secteur.

M. Thomas Aabo: C'est exact.

M. Michael Barrett: D'accord. C'est là que se trouve le consulat général du Canada à New York. Nous parlons de l'espace dont disposent les pays du G20 et du G7. Nous avons des locaux là-bas. Nous avons cet espace clé. En 2018, le gouvernement du Canada a utilisé l'argent des contribuables canadiens pour payer des locaux modernisés pour la représentation et les réunions — un lieu où l'on pouvait servir des repas, organiser des événements et tenir des réunions — à cette adresse, au 20^e étage du 466, avenue Lexington. Nous avons maintenant un condo de 9 millions de dollars. Ce condo est censé remplacer un autre condo que le gouvernement du Canada avait acheté.

Quelle valeur ajoutée les contribuables canadiens obtiendront-ils en ayant un double emploi, un deuxième emplacement, dans un quartier prisé? De toute évidence, d'autres pays dépensent de grosses sommes d'argent. Je n'ai pas de comptes à rendre à leurs contribuables. Je rends des comptes aux Canadiens, tout comme le fait le gouvernement libéral. Quelle valeur ajoutée tirons-nous d'un deuxième espace?

M. Thomas Aabo: Je ne peux pas parler de la valeur d'un deuxième espace par rapport à un premier, mais je crois comprendre qu'il y a un bureau et un lieu de résidence, et que la résidence comporte généralement une exigence et doit être utile à la mission. Le fait d'avoir cet espace semble être le bon choix pour le gouvernement du Canada. Le premier...

M. Michael Barrett: Rapidement, monsieur, quelle commission avez-vous touchée sur cette vente — juste le chiffre, si vous le pouvez?

M. Thomas Aabo: Je vous remercie de la question.

La commission a fait l'objet de négociations préalables dans le cadre du processus de demande de propositions avec le gouvernement du Canada.

M. Michael Barrett: Quel était le chiffre, monsieur?

M. Thomas Aabo: La commission que touchent les agents dans tout processus de vente est toujours reçue du vendeur, et non de l'acheteur. Le vendeur a versé une commission de 4 % de la valeur transactionnelle à notre entreprise.

Le président: Merci, monsieur Barrett.

Monsieur Kusmierczyk, vous avez la parole pour six minutes.

M. Irek Kusmierczyk (Windsor—Tecumseh, Lib.): Merci, monsieur le président.

Chaque fois que j'entends parler des collègues conservateurs comme M. Barrett, je me rappelle qu'ils ont récemment réalisé une vidéo intitulée *Canada. Our Home.*, dans laquelle ils ont gravement manipulé la vérité et les Canadiens. De la même manière, je vois M. Barrett déformer la communication entre M. Tom Clark et la greffière.

Je veux demander à la greffière d'apporter une précision et de confirmer que M. Tom Clark était disposé dès le début à rencontrer le Comité, mais qu'il n'était tout simplement pas disponible le 27 août et qu'il cherchait une autre date. La greffière peut-elle le confirmer aux fins du compte rendu? Autrement dit, que disait la correspondance initiale d'Affaires mondiales Canada?

• (1120)

Le président: La motion a été présentée le 24 juillet, et le 8 août, il y a eu un courriel qui disait ceci:

En l'absence de Marc-Olivier, je vous informe que Tom Clark, le consul général du Canada à New York, serait disponible pour comparaître le mardi 27 août 2024. Affaires mondiales Canada attend qu'une invitation officielle lui soit envoyée.

C'est le 8 août que nous avons reçu un courriel du greffier du jour, comme je l'appelle à la blague, parce que Marc-Olivier Girard est en vacances. On y lit que M. Clark, d'Affaires mondiales, a confirmé qu'il comparaitrait le 27. Le 24, on nous a toutefois indiqué qu'il ne viendrait pas, puis hier, il y a eu quelques échanges alambiqués entre la greffière et Affaires mondiales Canada. En fin de compte, nous devons attendre jusqu'au 3 septembre, puis nous pourrions discuter d'une nouvelle date. Ensuite, ce matin, on nous a confirmé que M. Clark serait disponible le 4 ou le 12 septembre.

M. Irek Kusmierczyk: D'après ce que je comprends, puisque j'ai vu divers commentaires sur les médias sociaux et ailleurs, M. Clark, par l'entremise d'Affaires mondiales Canada, collaborait avec notre comité pour trouver un moment pour comparaître devant nous. Est-ce exact?

Le président: Le courriel que j'ai reçu du greffier le 8 août disait qu'Affaires mondiales Canada avait confirmé sa présence, mais il s'est désisté le 24 août. Hier, on nous disait « nous verrons », puis « nous trouverons une date à son retour le 3 septembre ». Ensuite, ce matin, nous avons reçu la confirmation des dates qui lui conviennent. Il semble que les représentants du ministère ont confirmé sa présence, puis ont dit qu'il n'était pas disponible, et maintenant, ils ont proposé deux dates ce matin.

M. Irek Kusmierczyk: Oui. Il s'est libéré pour comparaître devant le Comité. Je tenais à ce que cela figure au compte rendu.

J'aimerais poser une question à nos témoins ici présents. Le prix affiché de l'unité était de 9,3 millions de dollars, et le gouvernement a payé 8,84 millions de dollars canadiens, soit un demi-million de dollars de moins. Comment avons-nous réussi à faire baisser ce prix?

M. Thomas Aabo: Je vous remercie de la question.

L'unité elle-même est située dans la partie emblématique de la fabrique Steinway, un immeuble qui date d'environ 100 ans. Au départ, le prix de ce projet était relativement élevé et il ne se vendait pas au rythme souhaité. Les vendeurs ont commencé à le réduire, de sorte que le prix de l'unité correspondait aux paramètres que le gouvernement du Canada cherchait à respecter. À ce moment, l'unité choisie par le client était la dernière résidence restante de cette tour emblématique et, par conséquent, pour le promoteur, la vente de la dernière unité aurait été considérée comme une réussite. Ils étaient favorables à la position de négociation que nous avons adoptée au nom du gouvernement du Canada.

M. Irek Kusmierczyk: Si je comprends bien, vous avez visité ou examiné 21 propriétés. Au départ, il y en avait 39, et seules 21 ont été considérées. Le prix variait entre 8 et 21 millions de dollars. Le gouvernement canadien a choisi à peu près la propriété la moins chère.

Pensez-vous que c'était une bonne affaire pour les contribuables canadiens?

M. Thomas Aabo: Comme je l'ai dit dans ma déclaration préliminaire, en tant qu'agents immobiliers, nous croyons qu'il s'agissait d'une initiative très intéressante pour un actif très attrayant dans une partie prisée de la ville, comme l'a dit M. Miller, où se trouvent 95 % des dignitaires gouvernementaux d'autres organisations étrangères. Le gouvernement du Canada a été en mesure d'obtenir l'actif bien en deçà du prix moyen que les autres gouvernements étrangers

paient pour leurs locaux. Nous estimons que c'était un prix très intéressant.

M. Irek Kusmierczyk: Monsieur Aabo, d'après votre expérience, vous attendez-vous à ce que la valeur de cette propriété augmente?

M. Thomas Aabo: Nous ne pouvons pas émettre des hypothèses, mais nous pouvons certainement dire que l'immeuble Steinway, par exemple, est considéré par de nombreux membres de l'industrie comme l'un des meilleurs exemples d'architecture moderne. On ne va certainement pas en construire beaucoup d'autres. L'espace y est limité. C'est un emplacement de choix. Étant donné que l'immobilier est principalement une question d'emplacement, d'espace et de disponibilité, nous croyons que son prix augmentera considérablement au fil des ans.

• (1125)

M. Irek Kusmierczyk: Si on regarde...

Le président: Je suis désolé. Votre temps est écoulé, monsieur Kusmierczyk.

Madame Vignola, vous avez la parole, je vous prie.

[Français]

Mme Julie Vignola (Beauport—Limoilou, BQ): Merci beaucoup, monsieur le président.

Bonjour, monsieur Miller et monsieur Aabo.

Monsieur Miller, lorsqu'on dit que le prix médian des propriétés à New York est de 1,6 million de dollars, cela signifie que 50 % des propriétés valent moins de 1,6 million de dollars et que 50 % des propriétés valent plus.

Qu'est-ce qu'un acheteur peut espérer obtenir à Manhattan pour 1,6 million de dollars? Est-il même possible de trouver une propriété à ce prix à Manhattan? Par ailleurs, est-ce que c'est bien situé?

[Traduction]

M. Jonathan Miller: Je suis désolé, mais il n'y a pas d'interprétation dans mon casque d'écoute.

[Français]

Mme Julie Vignola: Bon, ça va bien.

Je serais capable de faire l'interprétation moi-même, mais je ne le ferai pas.

[Traduction]

Le président: Monsieur Miller, une planète apparaît plus au bas de l'écran Zoom. Si vous cliquez dessus, vous devriez obtenir l'interprétation. Je suis désolé. Nous aurions dû le faire à l'avance pour vous deux.

Votre temps est écoulé, madame Vignola.

Des voix: Oh, oh!

Le président: Nous allons reprendre du début, madame Vignola. Pouvez-vous répéter votre question, s'il vous plaît?

[Français]

Mme Julie Vignola: Oui, bien sûr.

Je disais donc que le prix médian d'une propriété à New York est d'environ 1,6 million de dollars. Cela signifie que 50 % des propriétés ont un prix de vente de moins de 1,6 million de dollars et que 50 % des propriétés ont un prix de vente plus élevé.

Monsieur Miller, qu'est-ce qu'on peut acheter pour 1,6 million de dollars? Est-il possible d'acheter à ce prix une propriété située près du siège de l'ONU?

[Traduction]

M. Jonathan Miller: Je suis désolé, mais je...

M. Thomas Aabo: Si M. Miller ne peut pas entendre la question, je pourrai peut-être y répondre.

[Français]

Mme Julie Vignola: Oui, s'il vous plaît, monsieur Aabo.

[Traduction]

M. Thomas Aabo: Je vous remercie.

Si je comprends bien la question, vous dites que le prix médian d'un appartement à New York est de 1,6 million de dollars, ce qui signifie que 50 % d'entre eux coûtent moins cher, et 50 % sont plus chers. La question était la suivante: dans quels quartiers peut-on acheter un tel appartement? Je pense que la réponse, en termes simples, c'est qu'avec 1,6 million de dollars, on peut acheter un appartement dans à peu près tous les secteurs. C'est une somme considérable. Cependant, une fois que vous commencez à ajouter certaines exigences à cet appartement, vous réduisez le nombre d'unités, selon le secteur que vous examinez.

L'entreprise de M. Miller dispose d'un certain nombre d'études qui peuvent vous dire exactement combien d'appartements, par pied carré, vous pouvez obtenir dans chaque quartier de la ville de New York. Je suis sûr qu'il se fera un plaisir de vous en faire part.

[Français]

Mme Julie Vignola: Que peut-on acheter pour 1,6 million de dollars? Est-il possible d'acheter une propriété dans le quartier de Midtown? Si oui, serait-ce digne du travail d'un consul?

[Traduction]

M. Jonathan Miller: Je pense que j'ai réussi à régler le problème d'interprétation.

À Midtown, 1,6 million de dollars américains vous permettrait probablement d'acquérir un appartement studio, ce qui ne semble pas répondre aux besoins du consulat.

• (1130)

[Français]

Mme Julie Vignola: Merci beaucoup.

Ma prochaine question s'adresse à M. Aabo, mais vous pourrez compléter sa réponse, monsieur Miller.

Selon la description du logement, il comporte quand même des éléments luxueux, notamment les revêtements muraux, les matériaux utilisés pour le plancher, ainsi que les autres commodités, comme la cuisinière et le réfrigérateur.

Un appartement identique situé dans le même immeuble, mais sans le marbre et les appareils électroménagers à 19 000 \$, se serait-il quand même vendu pour environ 6 millions de dollars américains?

[Traduction]

M. Jonathan Miller: La réponse est non. La valeur de la propriété est essentiellement la somme des équipements qui s'y trouvent. La qualité de la construction ferait donc partie intégrante de la valeur de la propriété.

[Français]

Mme Julie Vignola: Donc, un appartement de la même grandeur, mais sans ces avantages, serait probablement un peu moins cher, mais moins attirant.

[Traduction]

M. Jonathan Miller: C'est exact.

[Français]

Mme Julie Vignola: Merci beaucoup.

[Traduction]

Le président: Je crains que votre temps ne soit écoulé.

Monsieur Bachrach, vous avez la parole, je vous prie.

M. Taylor Bachrach (Skeena—Bulkeley Valley, NPD): Merci, monsieur le président.

Je remercie nos deux témoins de comparaître et de nous aider à comprendre un peu mieux le contexte dans lequel cette transaction a eu lieu.

Ce qui m'a frappé, c'est la chute du prix demandé, qui est passé de 10,7 à 6,9 millions de dollars. Est-ce que c'est une chose qui se produit habituellement ou si c'est inhabituel? Cela me semble être une baisse assez importante du prix demandé.

M. Thomas Aabo: Je vais répondre, et M. Miller aura peut-être quelque chose à ajouter par la suite.

Il est assez inhabituel de voir des biens immobiliers dont le prix est réduit de 40 % sans qu'ils soient alors vendus. Il y avait une dynamique très particulière dans ce secteur, surtout en ce qui concerne cet édifice. Il y a eu un changement de propriétaire, et les nouveaux responsables ont essentiellement voulu conclure des transactions. Cette volonté s'est avérée avantageuse pour le gouvernement du Canada.

M. Taylor Bachrach: Je vous remercie de votre réponse.

Monsieur Miller, êtes-vous d'accord?

M. Jonathan Miller: Oui, je suis du même avis.

M. Taylor Bachrach: D'accord.

Dans l'évaluation qui a été faite du condo acheté, l'évaluateur note un « optimisme prudent » en ce qui concerne la santé à long terme du marché immobilier de Central Park South. Il dit que la popularité soutenue du quartier et le nombre limité de nouveaux logements sont susceptibles de favoriser la demande résidentielle à long terme.

Est-ce que vous êtes tous les deux de cet avis, messieurs?

M. Jonathan Miller: Oui. Il y a une nette différence entre le marché des condos et celui des coopératives. Le quartier Midtown est essentiellement le lieu central des affaires de Manhattan. On a assisté à la construction d'une multitude de condos résidentiels et, à long terme, nous nous attendons à ce que les prix augmentent.

M. Taylor Bachrach: À première vue, s'agirait-il d'un investissement raisonnable si l'on tient compte des chances que cette propriété prenne de la valeur au fil des ans ou des décennies où le gouvernement du Canada la détient?

M. Jonathan Miller: Je ne peux pas dire s'il s'agit ou non d'un bon investissement. Je peux parler des conditions du marché, et celles-ci donnent à penser, comme nous l'avons vu au cours de la dernière décennie, que le marché des condominiums a plus de potentiel à long terme que le marché actuel des coopératives, qui sont actuellement trois fois plus nombreuses que les condominiums sur le marché.

• (1135)

M. Taylor Bachrach: Je vous remercie.

C'est à vous, monsieur Aabo.

M. Thomas Aabo: Je suis d'accord avec l'évaluation de M. Miller. Le secteur a encore un avenir prometteur, en ce sens que de nombreux nouveaux développements ont été lancés sur le marché, et ont plus ou moins été adoptés par le marché. Encore une fois, avec l'afflux continu d'investissements étrangers à New York, nous prévoyons que cette croissance se poursuivra. Nous sommes d'accord avec la conclusion de l'évaluateur.

M. Taylor Bachrach: Je vous remercie de votre réponse.

L'un des critères qui ont mené à la conclusion que le bien existant — ou l'ancien, je suppose — ne convenait plus concernait les règles imposées par la coopérative dans laquelle il était situé, qui empêchaient l'AMC d'y tenir des événements.

Je suis simplement curieux. Vous avez souligné que la propriété actuelle n'est pas située dans une coopérative. Y a-t-il des règles qui limitent l'utilisation de la propriété par AMC?

M. Thomas Aabo: Les règles qui régissent un immeuble en copropriété sont très différentes de celles d'un immeuble en coopérative. C'est d'ailleurs l'une des raisons, comme vous l'avez dit, pour lesquelles le gouvernement semblait vouloir déménager dans un nouvel immeuble.

Le nouvel emplacement a certainement des règles. Tous les immeubles de la ville de New York, je suppose, en ont. Nous avons obtenu ces règles et les avons communiquées au Comité, je crois, ou elles vous seront acheminées. D'après notre examen, elles sont beaucoup moins contraignantes que ce que le conseil d'administration d'une coopérative exigeait dans le passé.

M. Taylor Bachrach: Monsieur Aabo, je ne sais pas si nous en avons déjà parlé, mais quelles étaient précisément les règles qui posaient problème à l'ancien emplacement?

M. Thomas Aabo: Je ne peux pas en parler en détail, car je n'étais pas le propriétaire de l'appartement contraint par ces règles, mais en général, les conseils d'administration des coopératives sont plus restrictifs. Les coopératives sont très axées sur un type particulier de famille et de mode de vie familial, qui ne convient pas nécessairement à une résidence publique du genre de la mission du Canada.

M. Taylor Bachrach: La propriété du consul général joue deux rôles distincts. Elle a évidemment une fonction diplomatique, lorsqu'il s'agit d'accueillir d'autres diplomates et hauts fonctionnaires, et d'organiser des événements, entre autres. L'autre fonction consiste à répondre aux besoins des citoyens canadiens, en particulier aux demandes de voyage d'urgence.

Le grand public, comme les citoyens canadiens qui ont besoin d'une aide d'urgence pour obtenir des documents de voyage, peut-il accéder à la nouvelle propriété sans aucun obstacle?

M. Thomas Aabo: Je vous remercie de la question.

Le président: Je dois vous interrompre. Veuillez répondre très brièvement.

M. Thomas Aabo: Le nouveau condo est doté de mesures de sécurité très strictes et de plusieurs points d'entrée supervisés. Il faudrait que les résidents du condo autorisent ces personnes à entrer, mais dans un tel cas, elles pourraient certainement y avoir accès.

Le président: Merci beaucoup, monsieur Bachrach. Je suis heureux que vous ayez soulevé la question des règles régissant les condos. Lors de notre dernière réunion, les représentants d'Affaires mondiales ont promis de nous fournir des renseignements sur ces règles ce jour-là ou le lendemain même. J'ai vérifié auprès de notre greffière hier, et ils ne nous ont toujours pas répondu. Je suis heureux que vous en ayez parlé.

Si Affaires mondiales est à l'écoute, comme je le suppose, vous devez nous envoyer ces documents. Vous nous avez promis de nous les envoyer, ou du moins de répondre à ce sujet. J'espère que vous pourrez les fournir à notre important comité.

Monsieur Brock, vous avez la parole, je vous prie.

M. Larry Brock (Brantford—Brant, PCC): Merci, monsieur le président.

Mes questions s'adressent à vous, monsieur Aabo.

Je crois savoir que votre société immobilière est actuellement l'agent responsable de l'inscription de l'unité 12E au 550, avenue Park, qui sont les locaux actuels du consul général. Je comprends aussi que vous avez joué un rôle dans l'achat sur la 57^e Rue Ouest. Est-ce exact?

• (1140)

M. Thomas Aabo: C'est tout à fait juste. Nous avons participé à deux processus de demande de propositions, l'un pour l'achat de la nouvelle résidence officielle et l'autre pour la vente de la résidence actuelle.

M. Larry Brock: Je vous remercie. Je voulais le confirmer.

Les représentants du gouvernement du Canada, du gouvernement de Justin Trudeau et d'Affaires mondiales ont confirmé que l'achat de la 57^e Rue Ouest était fondé sur le fait que la propriété de l'avenue Park nécessitait, en gros, plus de 2 millions de dollars en rénovations. Elle a été achetée en 1961, puis a été rénovée en 1982, et elle convenait aux 19 consuls généraux précédents, à l'exception de Tom Clark, qui voulait un autre emplacement et l'a obtenu.

Je trouve hypocrite — c'est en fait mentir aux Canadiens — que Justin Trudeau et son gouvernement prétendent que cette propriété doit essentiellement être retapée. C'est complètement faux, et je vais citer un extrait de votre inscription pour l'avenue Park:

Un parfait exemple des grands appartements des années 1920 destinés à une clientèle du troisième âge..., c'est un chef-d'œuvre de volume et d'échelle dont la circulation est idéale. Une grande salle avec des plafonds de 11 pieds et de grandes fenêtres qui donnent sur le nord et l'est vous invite à entrer au cœur du foyer, tandis que la salle à manger adjacente pourrait accueillir confortablement 18 convives. Conçue pour les réceptions, la propriété est dotée d'une cuisine commerciale et d'un office donnant directement sur un bureau distinct pour le personnel et une salle d'entreposage, ainsi qu'une buanderie sur place. Un coin de détente ou une bibliothèque se trouve juste à côté du couloir d'entrée, ainsi qu'un cabinet de toilette, ce qui complète l'aile nord.

Le long du couloir sud se trouvent quatre chambres à coucher, toutes dotées de salles de bain attenantes et de pièces-penderies. Deux d'entre elles donnent sur le coin du bâtiment, pour offrir intimité et confort.

Avec ses hauts plafonds, ses grandes fenêtres, ses planchers de noyer en chevron et ses nombreux espaces de rangement, cette résidence offre le cadre parfait pour la vie intergénérationnelle et est vraiment un lieu à ne pas manquer.

C'est votre annonce, monsieur. C'est loin d'être un condo new-yorkais près de l'allée des milliardaires qui nécessite des rénovations de 2 millions de dollars. Êtes-vous d'accord?

M. Thomas Aabo: C'est une formidable résidence, et elle conviendra très bien aux propriétaires dont les besoins correspondent à ce qu'elle offre. Si ces besoins ne sont plus comblés, les résidents voudront probablement trouver...

M. Larry Brock: Selon votre opinion professionnelle, cette propriété ne doit pas être retapée. Est-ce exact?

M. Thomas Aabo: À mon avis, en tant que professionnel, ce n'est pas le cas.

M. Larry Brock: Monsieur, il s'agit d'un bien de luxe clé en main dans un édifice patrimonial, n'est-ce pas?

M. Thomas Aabo: La propriété est prête à accueillir des gens. C'est une merveilleuse résidence. Elle se trouve dans un édifice patrimonial.

M. Larry Brock: C'est exact.

Le gouvernement vous a-t-il donné des détails sur la façon dont il allait dépenser 2 millions de dollars de l'argent des contribuables pour rénover l'avenue Park? Les représentants ont-ils fourni des précisions?

M. Thomas Aabo: Nous n'avons reçu aucune information à cet égard.

M. Larry Brock: Bien sûr que non. Vous ont-ils même dit que les 2 millions de dollars nécessaires pour la rénovation de ce luxueux condo justifiaient en partie la recherche d'un nouvel emplacement adjacent à Central Park, sur l'allée des milliardaires?

M. Thomas Aabo: Cela faisait bel et bien partie des critères.

M. Larry Brock: Ils vous en ont parlé?

M. Thomas Aabo: Ils ont dit qu'en raison des coûts de rénovation, il était plus logique sur le plan financier de chercher une autre résidence.

M. Larry Brock: Très bien.

Ils ont également dit au Comité que le logement n'était pas accessible. Lorsque j'ai demandé aux représentants du gouvernement ce que cela signifiait, ils ont dit qu'il fallait élargir l'entrée d'une salle de bain. Cela n'aurait-il pas pu facilement se faire aussi sur l'avenue Park?

M. Thomas Aabo: Il est parfois difficile de faire des travaux dans des immeubles coopératifs en particulier. C'est en partie la raison pour laquelle le coût est si élevé. Cela aurait probablement pu être fait.

M. Larry Brock: Ce n'est pas impossible, n'est-ce pas, monsieur? Veuillez répondre, s'il vous plaît.

M. Thomas Aabo: Ce n'est pas impossible.

Le président: Je vous remercie, monsieur Brock.

Madame Damoff, bienvenue au Comité. Allez-y, s'il vous plaît. Vous avez cinq minutes.

Mme Pam Damoff (Oakville-Nord—Burlington, Lib.): Merci, monsieur le président.

C'est un plaisir d'être parmi vous aujourd'hui.

J'aimerais vous lire un extrait de la Convention de Vienne sur les relations consulaires de 1963. L'un des articles établit que le rôle est le suivant:

b) favoriser le développement de relations commerciales, économiques, culturelles et scientifiques entre l'État d'envoi et l'État de résidence et promouvoir de toute autre manière des relations amicales entre eux dans le cadre des dispositions de la présente Convention;

Les activités de ce consulat génèrent 200 milliards de dollars par année. Son rôle consiste à tenir des événements qui font la promotion du Canada et des entreprises de notre territoire. Je pense qu'aucun d'entre nous ne lèverait le nez sur les 200 milliards de dollars par année que rapporte ce consulat pour le Canada. C'est une somme considérable. Il est trompeur de présenter cette résidence comme un simple foyer. C'est à la fois une résidence et un lieu d'affaires.

En 2021, nous avons adopté la Loi canadienne sur l'accessibilité. Nous ne devrions pas devoir imposer par la loi l'accessibilité de ces résidences partout dans le monde. Ce devrait être la bonne chose à faire. En réalité, nous devons rendre ces résidences accessibles aux personnes handicapées, mais en faire fi... Je dirais que changer la porte d'un édifice patrimonial, surtout dans une copropriété, n'est pas aussi simple que les députés conservateurs voudraient le faire croire.

Les conservateurs ont acheté la résidence précédente sous le gouvernement Diefenbaker en 1961. Curieusement, deux premiers ministres conservateurs, le premier ministre Mulroney et le premier ministre Harper, ont estimé qu'il était important d'avoir quelqu'un à New York pour faire des affaires au nom du Canada. Tout à coup, ils essaient de faire croire qu'il s'agit d'une décision politique et que nous gaspillons l'argent des contribuables. Je dirais qu'avec 200 milliards de dollars par année, c'est une bonne affaire pour les Canadiens d'avoir quelqu'un pour représenter nos intérêts. J'invite n'importe quel député conservateur à demander pourquoi MM. Mulroney, Harper et même Diefenbaker ont cru bon d'avoir ce genre de représentation à New York.

J'ai une question pour vous, monsieur Miller. Vous avez parlé de la nécessité d'évaluer les biens immobiliers avec impartialité, et de le faire à l'abri de la politique. Pourriez-vous nous en parler un peu, s'il vous plaît?

● (1145)

M. Jonathan Miller: Je vous remercie infiniment de la question. J'y répondrai avec plaisir.

Pour ce qui est de l'impartialité de l'évaluation, notre cabinet, par exemple, fait énormément de travail matrimonial entre les parties. Nous sommes en fait embauchés par les deux parties parce que nous prenons l'impartialité très au sérieux. Cela signifie essentiellement que toute apparence de partialité... L'apparence de favoriser une partie par rapport à une autre mine la crédibilité de l'évaluation finale.

Notre expérience nous a permis de constater que les résultats sont bien meilleurs pour les parties si la personne qui fournit l'évaluation n'est pas influencée ou poussée par l'une ou l'autre.

Mme Pam Damoff: Monsieur Aabo, je vais m'adresser à vous brièvement, car il ne me reste qu'une minute. Nous avons entendu certaines des exigences du gouvernement canadien pour cette propriété, dont l'accessibilité, mais il y en a beaucoup d'autres. Je soupçonne que cela réduit considérablement le nombre de résidences disponibles. Pourriez-vous nous en parler? De plus, pensez-vous que le gouvernement du Canada a pris une bonne décision en vendant l'ancienne propriété — qui ne respectait pas ces lignes directrices et nécessitait des réparations importantes — et en achetant celle à New York?

Le président: Il vous reste environ 20 secondes.

M. Thomas Aabo: Brièvement, comme nous en avons parlé plus tôt, nous avons été en mesure de dénicher 39 propriétés à envisager dans l'ensemble du secteur ou de la sphère d'influence où le gouvernement canadien a décidé de s'implanter. Ce n'est pas beaucoup parmi les dizaines de milliers d'appartements disponibles dans le secteur. Ce n'était pas facile à trouver, mais je pense que la décision finale était un franc succès.

Quant à savoir s'il est sage ou non de se départir de la résidence actuelle, nous croyons que le moment est bien choisi, et nous sommes heureux d'y participer. Nous pensons que ces deux décisions étaient judicieuses et qu'elles s'appuyaient sur les critères déjà établis par Affaires mondiales.

• (1150)

Le président: Merci beaucoup.

Madame Vignola, vous avez la parole, je vous prie.

[Français]

Mme Julie Vignola: Merci, monsieur le président.

Monsieur Miller, ce qui semble frapper l'imaginaire des gens, c'est le nom de « Billionaires' Row », c'est-à-dire l'allée des milliardaires, pour désigner le secteur où se trouve l'appartement. Cependant, j'imagine que d'autres endroits à New York pourraient s'appeler ainsi. Il s'agit peut-être simplement d'un nom plus attrayant.

Retrouve-t-on un peu de tout dans ce secteur ou y trouve-t-on vraiment une plus grande concentration de gens ayant des fortunes personnelles intéressantes?

[Traduction]

M. Jonathan Miller: Comme M. Aabo l'a aussi mentionné, je crois, il y a un mélange assez diversifié de propriétés résidentielles dans le secteur. C'est surtout un quartier commercial qui a connu un afflux de développement, surtout après la crise financière. On parle de huit ou neuf super gratte-ciel qui ont été construits après [*difficultés techniques*]. Avant cela, il n'y avait pas du tout ce type de propriétés.

[Français]

Mme Julie Vignola: J'imagine que, si on avait appelé ce secteur « Crappy Row », c'est-à-dire l'allée des minables, personne n'aurait voulu y construire d'habitations.

[Traduction]

M. Jonathan Miller: L'appellation « allée des milliardaires » est une expression de marketing, qui fait d'ailleurs le renom du marché immobilier de Manhattan ou de New York. C'est un nom inspirant, mais qui ne reflète pas la majorité du parc de logements qui s'y trouve.

[Français]

Mme Julie Vignola: Je vous remercie, messieurs Miller et Aabo.

J'ai terminé, monsieur le président.

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup.

Monsieur Bachrach, vous avez la parole, je vous prie.

M. Taylor Bachrach: Merci, monsieur le président.

J'ai une question pour M. Aabo.

Vous avez participé assez activement à cette transaction; vous avez donné des conseils à Affaires mondiales, examiné d'autres propriétés et discuté de ses exigences. Avez-vous eu des échanges avec M. Clark, le consul général, à un moment donné?

M. Thomas Aabo: Au cours du processus de sélection, de recherche, de visite et d'examen des 39 propriétés, un chiffre qui a ensuite été réduit à 21, 4, 2 et 1, je n'ai rencontré aucun représentant du bureau de M. Clark. Une fois la sélection faite, 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'acquiescer cette propriété.

M. Taylor Bachrach: Je vous remercie de votre réponse.

En ce qui concerne l'ancienne propriété qu'Affaires mondiales détient et a mise en vente, connaissez-vous ce bien?

M. Thomas Aabo: Oui, je le connais.

M. Taylor Bachrach: Cette question s'adresse peut-être à M. Miller, qui est un peu moins mêlé à ces transactions.

La propriété est actuellement affichée à 13 millions de dollars, un prix auquel Affaires mondiales et le gouvernement du Canada réaliseraient un profit. Pourtant, dans le cas de la propriété nouvellement acquise, nous constatons que le prix demandé a dû être réduit d'environ 40 % avant qu'elle ne soit vendue. Selon votre approximation, le prix demandé de 13 millions de dollars est-il raisonnable, ou vous attendez-vous à ce que le bien se vende beaucoup moins cher?

M. Jonathan Miller: En tant qu'évaluateur agréé et certifié, étant donné que je n'ai pas examiné les détails de la propriété, mais seulement le marché dans lequel elle se trouve, je ne suis pas en mesure de vous donner une réponse professionnelle.

M. Taylor Bachrach: Pouvez-vous nous dire quel pourcentage en dessous du prix demandé les propriétés de ce genre se vendent? Est-ce que c'est trop variable?

• (1155)

M. Jonathan Miller: En moyenne, dans le marché de l'avenue Park, le prix obtenu est 5 à 10 % inférieur à la demande initiale, si son prix est adéquat.

M. Taylor Bachrach: Je n'ai pas d'autres questions, monsieur le président. Je vous redonne la parole.

Le président: Merci beaucoup. Vous avez terminé juste à temps.

Madame Block, vous avez la parole.

Mme Kelly Block (Sentier Carlton—Eagle Creek, PCC): Merci beaucoup, monsieur le président. Je vais partager mon temps de parole avec ma collègue, Mme Kusie.

Monsieur Aabo, vous avez mentionné dans votre déclaration préliminaire et dans l'une de vos réponses les plus récentes qu'il y avait une liste initiale de 39 propriétés. Pouvez-vous remettre cette liste au Comité et y inclure les emplacements et les prix, s'il vous plaît?

M. Thomas Aabo: Nous le ferons avec plaisir.

Mme Kelly Block: Merci beaucoup.

Rapidement, je vais donner suite à quelques questions que certains de mes collègues ont posées.

Monsieur Aabo, je crois vous avoir entendu dire qu'Affaires mondiales Canada vous avait informé de la nécessité d'effectuer des réparations, mais pas dans la mesure indiquée au Comité. Pouvez-vous me dire quel serait l'impact sur le prix de vente d'une unité de savoir qu'il y a des réparations importantes à faire?

M. Thomas Aabo: La façon la plus simple de répondre à la question est la suivante: lorsque vous visitez une nouvelle propriété, selon les besoins de l'acheteur, ces réparations seront soit importantes, soit moins, en fonction de l'utilisation finale. Dans le cas précis du 550, avenue Park, le prix qui a été fixé a fait l'objet d'un processus très rigoureux que nous appliquons toujours à toute résidence mise en vente. Cela comprend la nécessité éventuelle de faire des réparations, qui seront décidées par l'acheteur final, bien sûr.

Mme Kelly Block: Très rapidement, le prix tenait compte des 2,6 millions de dollars en réparations nécessaires, selon Affaires mondiales Canada. Le prix fixé pour cette unité en tient compte.

M. Thomas Aabo: Le prix fixé pour l'unité reflète la possibilité de faire ce que nous appelons des mises à niveau de l'unité.

Mme Kelly Block: Je vous remercie.

Mme Stephanie Kusie (Calgary Midnapore, PCC): Merci beaucoup.

Ma première question s'adresse à l'un ou l'autre des témoins.

Savez-vous où réside le représentant canadien actuel aux Nations unies?

M. Thomas Aabo: Je peux répondre à cette question. Je suis au courant.

Mme Stephanie Kusie: Allez-y, s'il vous plaît.

M. Thomas Aabo: Devrais-je révéler où il habite?

Mme Stephanie Kusie: Je vous en prie.

M. Thomas Aabo: D'accord. Cette information est-elle publique? Je n'en suis pas certain.

Mme Stephanie Kusie: Si j'ai les mêmes renseignements, il habite actuellement à la résidence de l'avenue Park, le même édifice que l'ancienne résidence du consul général. C'est ce que je comprends.

Je vous vois hocher la tête. Il semble que vous soyez d'accord. Je trouve cela très intéressant.

Le représentant canadien actuel aux Nations unies a-t-il l'intention de vendre cette résidence, de quitter cet édifice et de trouver une autre propriété? Êtes-vous au courant?

M. Thomas Aabo: Je crois que les représentants d'Affaires mondiales sont mieux placés pour répondre à cette question. Je ne suis pas au courant d'un plan actuel pour s'en départir.

Mme Stephanie Kusie: Je trouve très intéressant que cette résidence n'était pas assez bonne pour le consul général, mais qu'elle le demeure pour le représentant canadien aux Nations unies. Il semble

y avoir une sorte d'incohérence, à savoir que cette résidence est assez bien pour un représentant canadien à New York, mais pas pour le consul général. C'est très intéressant.

Monsieur le président, pour conclure, je suis déçue que le gouvernement actuel ne voie pas en quoi les Canadiens en ont eu pour leur argent comparativement au gouvernement Harper. Le gouvernement Harper a vendu la résidence de Dublin pour 10 millions de dollars. Nous avons vendu la totalité de la mission à Hong Kong pour 86 millions de dollars en 2016. Nous avons vendu la maison Macdonald pour 530 millions de dollars — c'était plus que le prix demandé —, et nous avons réuni deux immeubles en achetant la maison à côté de la Maison du Canada, ce qui nous a permis d'économiser 250 millions de dollars. Enfin, je note que nous avons inscrit Coral Gables, la résidence officielle à Miami, que j'ai visitée, pour 5,2 millions de dollars.

En terminant, je dirai que sous l'administration précédente, le gouvernement Harper, nous avons vendu plus de 80 propriétés diplomatiques pour plus de 720 millions de dollars. C'est le genre d'optimisation des ressources que les Canadiens méritent, et les libéraux devraient en venir à le comprendre.

Merci beaucoup.

● (1200)

Le président: Merci, madame Kusie.

Nous allons terminer avec Mme Atwin.

Allez-y, s'il vous plaît.

Mme Jenica Atwin (Fredericton, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je suis heureuse de voir tout le monde. Je remercie nos témoins d'être avec nous aujourd'hui.

Monsieur Miller, pouvez-vous comparer le marché immobilier de New York à celui d'autres grands marchés?

M. Jonathan Miller: La ville de New York, en particulier le marché de Manhattan, puisque nous en parlons, est l'un des marchés immobiliers les plus chers, sinon le plus cher, aux États-Unis. Il est certain que les volets d'achat et de location sont tous les deux en haut de la liste. Je suis sur le marché depuis le milieu des années 1980, et c'est une constante du marché.

Le défi sur le marché consiste à ajouter une nouvelle offre. C'est très coûteux et difficile de construire sur le marché. Manhattan a très peu de terrains excédentaires, de sorte que le produit qui arrive sur le marché a tendance à se situer sur l'extrémité supérieure de la fourchette de prix.

Mme Jenica Atwin: C'est très bien. Merci beaucoup.

Monsieur Aabo, l'inscription du condo au 111, 57^e Rue Ouest dit que la propriété offre des « commodités modernes dans de grands espaces » et décrit divers services auxquels les résidents ont accès, comme « une piscine de 82 pieds avec cabanes privées ». Dans quelle mesure les évaluations immobilières tiennent-elles compte de la valeur de telles commodités dans l'évaluation de la valeur marchande?

M. Thomas Aabo: Je pense que M. Miller voudra peut-être répondre à cette question sur le plan de l'évaluation.

Du point de vue des courtiers, la plupart des nouveaux lotissements utilisent les commodités et les installations supplémentaires comme des moyens supplémentaires d'inciter les résidents à venir vivre avec eux plutôt que dans un immeuble voisin. Elles servent principalement à créer de la valeur supplémentaire. Je dirais que le calibre de certaines de ces installations résiste à l'épreuve du temps et pourrait également contribuer à maintenir la valeur d'une résidence.

Mme Jenica Atwin: C'est très bien.

Je vous écoute, monsieur Miller.

M. Jonathan Miller: Pensez aux commodités comme un ensemble de choses qui aident à conférer une certaine valeur à la propriété sur le marché. Habituellement, les propriétés de haut calibre ont un certain nombre minimum de commodités auxquelles s'attendent les acheteurs potentiels. À Midtown, par exemple, environ 85 % des achats de nouveaux condos au cours de la dernière décennie ont été faits par des acheteurs internationaux. Ce serait tout le contraire au centre-ville. Il y a quelque chose dans la gamme de services offerts à Midtown qui attire ce marché.

Mme Jenica Atwin: Merci beaucoup.

Le 21 août, lors de notre dernière réunion du Comité, nous avons reçu des fonctionnaires d'Affaires mondiales Canada. Ils estimaient que le cycle de vie de cette résidence se situerait entre 55 et 60 ans

et que sa valeur augmenterait pendant cette période. Serait-il raisonnable de présumer que la nouvelle résidence officielle au 111, 57^e Rue Ouest connaîtra une croissance supérieure à l'inflation au cours de cette période? Pourriez-vous nous expliquer cela, peut-être?

M. Jonathan Miller: Je serais d'accord pour dire qu'en raison de la restriction de l'offre sur le marché, surtout dans les nouveaux développements, il serait raisonnable de supposer que la croissance des prix de la propriété à long terme serait égale ou supérieure à l'inflation pendant 50 ou 60 ans.

Mme Jenica Atwin: Je n'ai pas d'autres questions pour l'instant.

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci beaucoup.

Monsieur Miller, nous allons vous convoquer dans 50 ans pour voir si votre prédiction est la bonne.

Chers collègues, si vous voulez inscrire cela à votre calendrier, ce sera en 2074.

Je remercie les témoins de s'être joints à nous aujourd'hui. Nous l'apprécions.

Mesdames et messieurs, nous reviendrons à vous une fois que nous aurons parlé à toutes les personnes concernées au sujet de M. Clark.

Sur ce, la séance est levée.

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 des communes.

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 :
<https://www.noscommunes.ca>

Published under the authority of the Speaker of
the House of Commons

SPEAKER'S PERMISSION

The proceedings of the House of Commons and its committees are hereby made available to provide greater public access. The parliamentary privilege of the House of Commons to control the publication and broadcast of the proceedings of the House of Commons and its committees is nonetheless reserved. All copyrights therein are also reserved.

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the Copyright Act. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the Copyright Act.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

Also available on the House of Commons website at the following address: <https://www.ourcommons.ca>