

## **Lansdowne 2.0**

Un sommaire du projet à Ottawa avec ses controverses

*François Brouard, DBA, FCPA, FCA*

Novembre 2025

### **Introduction**

Le parc Lansdowne situé à Ottawa fait de nouveau l'objet d'une attention particulière pour son développement et sa revitalisation. Ce parc est le site utilisé par des équipes sportives dans le stade (football (Rouge et Noir); soccer (Athlético et CF Rapide)), dans l'aréna (hockey (67 et Charge); basketball (BlackJacks)) et des événements (tournois, spectacles, Panda Game).

Dans le contexte du redéveloppement du parc Lansdowne 2.0, il y a plusieurs controverses entourant le résultat attendu. La population est-elle ou non en faveur du projet (Nanos Research, 2025)? Quelle est la position du Conseil municipal (Laucius, 2025c)? Il y a une quantité d'information qui circule sur le projet ainsi que ses avantages et inconvénients. La documentation est très abondante. Une sélection d'extraits permet de regrouper l'information provenant de sources diverses.

L'objectif de cette note de recherche est de résumer certains faits, constats et certaines controverses portant sur le parc Lansdowne, en mettant l'accent en particulier sur le volet des équipements sportifs. Cela permet de synthétiser un dossier passablement complexe où les opinions divergent.

La note comprend les sections suivantes. Il y a d'abord une brève explication de la méthodologie. Ensuite, la mise en contexte du parc Lansdowne et les acteurs clés, incluant la structure juridique du partenariat entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). Le projet du projet parc Lansdowne est décrit, ainsi que les étapes d'approbation et de construction. Un résumé de controverses / incertitudes et une conclusion terminent la note.

## Méthodologie

La méthodologie consiste essentiellement à revoir la documentation publique sur le projet Lansdowne (sans essayer d'être exhaustif) et un examen d'articles de journaux décrivant la situation et certaines controverses. La Ville d'Ottawa a publié plusieurs documents, soit des rapports, des notes de services, des résolutions, des consultations, des débats, des votes. Il faut noter la courte période entre la disponibilité de documents importants et le vote, ce qui n'a pas permis d'approfondir autant que souhaité.

### Parc Lansdowne et Lansdowne 1.0

Le parc Lansdowne est un endroit important dans la communauté d'Ottawa ayant vu des expositions, des spectacles, des événements sportifs depuis la fin du XIXe siècle. Il y a des bâtiments historiques comme le pavillon Aberdeen (1898) et l'Édifice de l'horticulture (1914). Le stade TD Place (auparavant stade Frank Clair avant janvier 2014) et l'aréna Place TD (auparavant Centre civique d'Ottawa) y sont les lieux sportifs.

« Le 10 octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé la version officielle du Plan de partenariat du parc Lansdowne (ACS2012-PAI-INF-0010 et ACS2012-CMR-LEG-0002), ce qui constituait la dernière étape d'un processus de trois ans visant à définir un partenariat de 30 ans entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group afin de transformer le parc Lansdowne. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.9)

Le maire Sutcliffe a « défendu le bilan du premier Lansdowne et insisté sur les retombées positives de la deuxième phase. 'Lansdowne 1.0 a transformé un site de béton en un lieu vibrant qui attire aujourd'hui près de quatre millions de visiteurs par année. Toutes les pertes d'exploitation ont été assumées par l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) pas par la Ville. De ce point de vue, c'est un grand succès, et je crois que Lansdowne 2.0 le sera aussi.' » (Pierroz, 2025) Le *Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2024* (Ville d'Ottawa, 2025b) a été reçu le 4 février 2025 et le *Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2025* a été reçu le 29 octobre 2025 (Ville d'Ottawa, 2025i).

« Bien que la ville elle-même ait grandement bénéficié de Lansdowne 1.0, les projections actuelles supposent que la Place TD continuera de perdre de son attrait en tant que destination pour les sports de compétition et les événements touristiques de premier plan (tels que le Brier, le Championnat mondial junior de hockey, la Coupe Davis, Patinage Canada, etc.) et d'autres événements et concerts réguliers en raison de sa capacité réduite à répondre aux exigences modernes en matière de tenue d'événements. À mesure que les installations continueront de se dégrader et se révéleront incapables de répondre aux besoins des promoteurs d'événements ou des visiteurs, il en résultera une diminution du nombre d'événements et de la fréquentation, ce qui se traduira par une incapacité à servir adéquatement de domicile aux équipes sportives existantes. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.34)

## Acteurs clés

Un certain nombre d'acteurs clés méritent d'être souligné.

### *Ville d'Ottawa*

Le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa est composé du maire et de 24 conseillers répartis dans autant de quartier (voir les Tableaux 3 et 5 pour une liste des membres du conseil municipal en 2023 et 2025).

Le Comité des finances et des services organisationnels est composé du maire Mark Sutcliffe (président) et de onze conseillers Riley Brockington, David Brown, Cathy Curry, Laura Dudas, Glen Gower, Rawlson King, Catherine Kitts, Jeff Leiper, Matthew Luloff, Shawn Menard et Tim Tierney.

« La Direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCI) est responsable de l'animation, de la programmation, de la location et de la gestion générale du parc urbain du parc Lansdowne, lequel comprend l'Édifice de l'horticulture, le pavillon Aberdeen, la place Aberdeen, la grande pelouse, la patinoire extérieure, l'aire de jeux pour enfants et le jardin communautaire ainsi que de la gestion quotidienne du partenariat. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.10)

Au fil des années, le Bureau de la vérificatrice générale a procédé à plusieurs vérifications, que ce soit lors de rapports annuels, de rapports de suivi ou de rapports de vérification (Gougeon, 2024a, 2024b, 2024c, 2024d; 2025; Hughes, 2020a, 2020b, 2020c). Ceux-ci ont donné des résultats et amené des changements.

« Lors de la réunion du Comité de vérification du 24 novembre 2020, le vérificateur général a présenté les résultats de la vérification de la comptabilité et du système de distribution en cascade du parc Lansdowne (ACS2020-OAG-BVG-0006). La direction a accepté les recommandations et a depuis lors apporté plusieurs améliorations aux procédures d'examen de la Ville concernant les résultats financiers et les projections de Lansdowne. Le niveau de détail des analyses annuelles des états financiers, des rapports financiers et des projections pro-forma a été rehaussé suffisamment pour que l'on puisse recenser et évaluer les écarts importants dans les comptes et évaluer correctement le mode d'affectation et les hypothèses utilisés dans les prévisions. En outre, les calculs des intérêts sont réconciliés afin que l'on puisse s'assurer que le système de distribution en cascade et l'état des flux de trésorerie reflètent correctement les calculs des intérêts et du rendement des capitaux propres. En outre, le personnel effectue une analyse des écarts entre la ventilation mensuelle des flux de trésorerie nets réels et les montants déclarés dans l'état des flux de trésorerie. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.10)

Compte tenu des risques inhérents associés au projet de réaménagement, le Bureau de la vérificatrice générale a d'ailleurs publié le 4 novembre 2025 un rapport de suivi sur la vérification agile du projet (Gougeon, 2025a, 2025b).

« Pour répondre aux directives du Conseil d'avril 2024 (ACS2024-PRE-GEN-0002), le personnel de la Ville a terminé la conception détaillée des installations, reçu l'approbation du plan d'implantation pour les nouvelles installations, lancé un appel d'offres pour la conception de la construction auprès d'entrepreneurs généraux présélectionnés et lancé un appel d'offres pour les droits de propriété en copropriété (souterrains et aériens) en vue d'une opportunité d'aménagements polyvalents, en plus d'examiner et de valider les hypothèses de l'analyse de rentabilisation et la stratégie de financement. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.21)

#### *Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG)*

L'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) possède et exploite des équipes sportives, soit le club de football du Rouge et Noir d'Ottawa de la Ligue canadienne de football (LCF) et le club de hockey des 67 d'Ottawa (OHL) et gère les installations et l'entretien dans le quartier central de Lansdowne, d'une superficie de 40 acres. La Fondation OSEG Foundation fait également partie du groupe d'organisations liées (Brouard, Perreault et Litalien, 2023).

« L'OSEG exploite et entretient le stade, l'aréna et le garage de stationnement et est responsable du domaine public pour l'ensemble de la partie du site consacrée aux commerces de détail et aux résidences. Dans le cadre d'un accord avec la Ville, l'OSEG assure en outre l'entretien permanent du parc urbain. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.10)

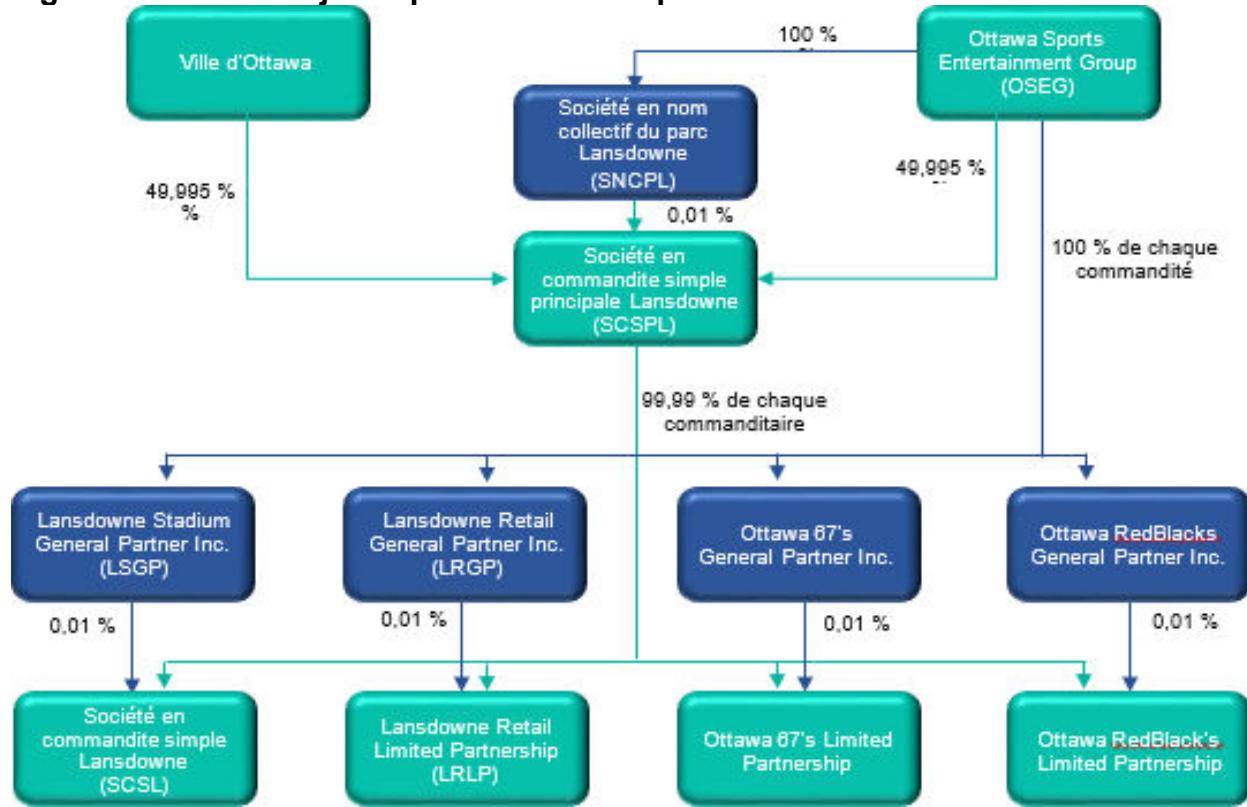
#### *Partenariat public-privé Lansdowne*

En octobre 2012, la Ville a conclu une convention afin de nouer avec OSEG un partenariat public-privé (PPP) pour transformer le parc Lansdowne. Le Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) est une collaboration entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). « Le PPPL, dans les versions approuvées par le Conseil municipal le 28 juin 2012 et le 10 octobre 2012, prévoit la création d'une société en commandite principale, constituée en vertu des lois du Manitoba, afin de limiter la responsabilité de la Ville et de l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) en vertu des lois. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.9)

« Dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne, on a constitué la Société en commandite principale [Société en nom collectif principale Lansdowne (SNCPL)], dont la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) sont les associés commanditaires et dont Lansdowne Master GP Inc. est l'associé commandité. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.3) KPMG est le vérificateur de la Société en commandite principale.

La Figure B présente la structure juridique entourant le parc Lansdowne.

**Figure B - Structure juridique entourant le parc Lansdowne**



Source : Hughes (2020, p.26)

« Le PPPL prévoit aussi des sociétés commanditaires pour chacun des volets du PPPL, à savoir : 1) le stade; 2) les commerces de détail; 3) l'équipe de la LCF; 4) l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa. La Ville est partie à la convention unanime des actionnaires de la société en commandite principale et de chacune des sociétés commanditaires des volets évoqués ci-dessus pour l'application des dispositions de chaque convention. Toutes ces conventions ont été versées au dossier auprès du greffier municipal et avocat général lorsque le Conseil municipal a approuvé les conventions officielles du PPPL et la version officielle du PPPL le 10 octobre 2012. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.9-10)

« Dans le cadre du PPPL, afin de limiter la responsabilité de la Ville et de l'OSEG en vertu de la loi, on a constitué la société en commandite simple principale Lansdowne (SCSPL), dans laquelle la Ville et l'OSEG sont commanditaires en parts égales et dont Lansdowne Master GP Inc. (LMGP) est le commandité. La SCSPL est propriétaire de 99,99 % de chacune des sociétés en commandite simples des volets du projet (soit la société en commandite du stade Lansdowne (SCSL), la société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne [SCSCDPL], l'Ottawa 67's Limited

Partnership et la société en commandite simple du Rouge et Noir d'Ottawa). Chaque filiale est aussi gérée et exploitée par un commandité. Les sociétés en commandite simples ont été constituées en vertu des lois du Manitoba : la Ville et l'OSEG, en tant que commanditaire, ont ainsi droit à une meilleure protection au titre de la responsabilité limitée. » (Hughes, 2020, p.25)

« [...] les modifications décrites dans le document de novembre 2023 ont servi de point de départ aux négociations avec l'OSEG. Les discussions entre les deux parties ont débuté au printemps 2024 et se sont conclues en octobre 2025. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.23)

#### *Mirabella Development Corporation (promoteur immobilier)*

« La demande d'offres a été publiée le 10 février 2025 et la date limite de soumission des offres était fixée au 30 avril 2025. Mirabella Development Corporation est le soumissionnaire retenu, et la Ville a négocié avec cette entreprise, de mai à octobre 2025, une convention d'achat et de vente pour la somme de 65 millions de dollars. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.29) « Mirabella Development Corporation est un important promoteur immobilier réunissant plus de 40 années d'expérience; l'entreprise est connue pour promouvoir la diversité, l'innovation et la durabilité. Dirigée par Julie Di Lorenzo, l'entreprise a aménagé des milliers d'habitations au Canada et en Asie. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.29)

#### *EBC Inc. (entrepreneur général)*

« À la suite d'une procédure d'appels d'offres exhaustive approuvée par le Conseil, le personnel recommande que EBC Inc. soit choisi comme entrepreneur général de la Ville pour les nouvelles installations municipales. EBC Inc. est un chef de file canadien de l'industrie de la construction, actif dans les secteurs du bâtiment, de l'exploitation minière et des grands travaux de génie civil. L'entreprise exerce ses activités avec rigueur et dans un souci de durabilité et d'équité et est reconnue pour des projets à grande échelle comme des immeubles de bureaux, des hôpitaux et des centres de recherche, des établissements d'enseignement, des complexes d'habitation, des hôtels, des galeries marchandes, des usines ainsi que des centres sportifs et culturels. Sa capacité à réaliser de grands projets comme l'agrandissement du Stade Mémorial Percival-Molson (à Montréal au Québec) et le Complexe aquatique de Brossard (à Brossard au Québec), ainsi que le Centre ambulatoire du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (à Montréal au Québec) montre qu'elle est en mesure de réaliser avec succès des projets aussi complexes que le parc Lansdowne 2.0. Son grand projet de construction le plus récent avec la Ville d'Ottawa a consisté à aménager la Galerie d'art d'Ottawa (GAO). Le bureau d'Ottawa d'EBC Inc. exerce ses activités depuis plus de 12 ans. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.27)



« Trois offres à prix fixe ont été reçues d'un groupe de six entrepreneurs généraux préqualifiés, l'offre la plus basse ayant été soumise par EBC Inc. L'offre à prix fixe d'EBC Inc. était inférieure à l'estimation de classe A, ce qui démontre sa conformité avec les processus et les meilleures pratiques de la Ville. Plus précisément, l'estimation de classe A de la Ville s'élevait à 316 021 191 millions de dollars, l'offre recevable du soumissionnaire moins-disant (EBC Inc.) était de 315,98 millions de dollars, et l'offre finale négociée à prix fixe recommandée dans le [présent] rapport est de 312,82 millions de dollars. Les offres reçues sont valables jusqu'au 16 janvier 2026. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.28)

*Ernst and Young (EY) (consultant)*

À la demande de la Ville d'Ottawa, Ernst and Young (EY) (2023a, 2023b), en particulier l'unité Stratégie et transactions immobilières d'EY, a réalisé un examen financier préalable de Lansdowne 2.0. « Les conditions commerciales définitives ont été examinées par les deux parties et révisées par Ernst & Young (EY) afin d'évaluer les risques et les rendements, ainsi que par un cabinet juridique externe afin de confirmer l'absence de problèmes liés au versement de primes. Cet examen externe s'est concentré sur les conditions clés et le cadre général des accords et n'a pas évalué les conditions générales individuelles. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.23)

### *Équipes sportives*

Brouard et Litalien (2025) ont examiné les différentes équipes sportives dans la région d'Ottawa-Gatineau. Les descriptions suivantes des équipes utilisant les installations du parc Lansdowne proviennent d'une adaptation de ce document.

Certaines équipes sont liées au groupe OSEG : Rouge et Noir d'Ottawa de la Ligue canadienne de football (LCF) / Ottawa RedBlacks - Canadian Football League (CFL) et 67 d'Ottawa de la Ligue junior de hockey de l'Ontario / Ottawa 67's – Ontario Hockey League (OHL).

Il y a aussi d'autres équipes qui ne sont pas liées à OSEG mais qui utilisent des installations du parc Lansdowne, soit : Athlético Ottawa de la Première ligue canadienne / Athletico Ottawa - Canadian Premier League (CPL), Charge d'Ottawa de la Ligue professionnelle de hockey féminin / Ottawa Charge - Professional Women's Hockey League (PWHL), CF Rapide d'Ottawa de la Super Ligue du Nord (SLN) / Ottawa Rapid FC - Northern Super League (NSL) et Blackjacks d'Ottawa de la Ligue élite canadienne de basketball (LECB) / Ottawa Blackjacks - Canadian Elite Basketball League (CEBL).

## Rouge et Noir d'Ottawa / Ottawa Redblacks – football canadien masculin



Ayant débuté leurs joutes en 2014, le Rouge et Noir d'Ottawa est une équipe professionnelle dans la division Est de la Ligue canadienne de football (LCF). L'équipe joue présentement au Stade Place TD / TD Place Stadium.



## 67 d'Ottawa / Ottawa 67's – hockey junior sur glace masculin



Fondé en 1967, les 67 d'Ottawa est une équipe de hockey sur glace des ligues majeures et fait partie de la division et conférence de l'Est de la Ligue junior de hockey de l'Ontario / Ontario Hockey League (OHL). L'équipe joue présentement à l'aréna de la Place TD / TD Place Arena.



## Blackjacks d'Ottawa / Ottawa Blackjacks - basketball masculin



Fondé en 2019, le BlackJacks d'Ottawa est une équipe professionnelle de basketball masculin faisant partie de la division Est de la Ligue élite canadienne de basketball (LECB). L'équipe joue présentement à l'aréna de la Place TD / TD Place Arena.



## Athlético Ottawa / Athletico Ottawa – soccer masculin



Fondé en 2020, l'Atlético Ottawa est une équipe professionnelle de soccer masculin de la Première ligue canadienne. Le propriétaire de l'Atlético Ottawa est l'Atlético Madrid, un club de football professionnel espagnol. L'équipe joue présentement au Stade Place TD / TD Place Stadium.



## Charge d'Ottawa / Ottawa Charge - hockey sur glace féminin



Fondé en 2023, la Charge d'Ottawa est une équipe féminine de hockey sur glace qui fait partie de la Ligue professionnelle de hockey féminin (LPHF). L'équipe joue présentement à l'aréna de la Place TD / TD Place Arena.



## CF Rapide d'Ottawa / Ottawa Rapid FC – soccer féminin



Fondé en 2025, le CF Rapide Ottawa est une équipe professionnelle de soccer féminin faisant partie de la Super Ligue du Nord (SLN). L'équipe joue présentement au Stade Place TD / TD Place Stadium.



## **Projet Parc Lansdowne 2.0**

Les raisons d'être du projet parc Lansdowne 2.0 sont (Ville d'Ottawa, 2025h):

- « Moderniser les infrastructures vieillissantes »
- « Améliorer les espaces publics »
- « Assurer la pérennité financière »
- « Élargir les options de logement »

La Figure A illustre la vision de Lansdowne 2.0 avec la nouvelle tribune nord non couverte, le centre événementiel (en vert) et les deux nouvelles tours d'habitation.

**Figure A – Vision de Lansdowne 2.0**



Source : Ville d'Ottawa (2025c) (Représentation artistique de Lansdowne 2.0)

« La vice-présidente de l'ACG [Association communautaire du Glebe], June Creelman, rappelle qu'à l'origine, l'idée de revitaliser le site seulement une décennie après sa réouverture était [afin] d'aider l'entreprise responsable de l'opération des infrastructures sportives, l'*Ottawa Sports and Entertainment Group* (OSEG) à avoir une chance d'à tout le moins éviter un déficit d'ici la fin du partenariat en 2054. » (Paquette, 2025)

Le plan complet du réaménagement du parc Lansdowne 2.0 comprend plusieurs volets (Ville d'Ottawa, 2025h). « Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de la tribune nord, l'ajout d'un centre d'événements moderne, un aréna, ainsi que deux tours résidentielles reliées par un podium commercial. » (Pierroz, 2025)

#### *Centre événementiel / Aréna*

« nouveau Centre d'événements qui appartiendra à la municipalité et dont la capacité totale permettra d'accueillir 6 600 amateurs de hockey et plus de 7 000 spectateurs pour les spectacles de musique; il sera aménagé tout de suite dans la zone du secteur est du stade de la Place TD » (Ville d'Ottawa, 2025h) Il faut noter que l'aréna comporte 5 850 sièges et 750 places debout pour le hockey.

#### *Stade et tribunes*

« nouveaux gradins du côté nord, qui appartiendront eux aussi à la municipalité et dont la capacité permettra d'accueillir 12 400 spectateurs au stade de la Place TD, en plus de comprendre 140 places de stationnement en sous-sol, reliées au garage souterrain existant et à concéder sous licence par la Ville au promoteur des nouvelles tours d'habitation » (Ville d'Ottawa, 2025h)

#### *Immobilier (tour d'habitation et hôtel)*

« aménagement privé de deux tours d'habitation pouvant atteindre 40 étages et constituées d'environ 770 logements aménagés au-dessus du socle de deux étages; on pourra éventuellement aménager dans ces tours des appartements en copropriété et en location ainsi que des chambres d'hôtel » (Ville d'Ottawa, 2025h)

« En réponse [aux préoccupations soulevées par le public concernant la densité à Lansdowne], le personnel a supprimé la troisième tour résidentielle proposée et limité le nombre de tours à deux. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.32-33)

#### *Espace de verdure*

« Amélioration du parc urbain, avec 12 700 mètres carrés d'espace de verdure public et 6 280 mètres carrés pour l'esplanade publique, dont une colline de six mètres de haut et de 2 850 mètres carrés de superficie pour la glissade en toboggan et pour regarder des spectacles de musique » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.21)



« La Grande pelouse sera également améliorée afin de permettre une programmation flexible, l'organisation de grands rassemblements publics et la pratique d'activités récréatives passives. Les améliorations comprennent un meilleur drainage, un meilleur éclairage, des mises à niveau électriques pour accueillir des festivals, l'accès à des toilettes, des murets flexibles pour s'asseoir, une nouvelle piste de glissade, une infrastructure de concert améliorée, de nouvelles stations d'eau, un accès amélioré à la scène et au parc, et une nouvelle infrastructure de gestion des eaux pluviales, le tout dans le but de promouvoir les objectifs environnementaux et de soutenir l'utilisation communautaire et l'organisation d'événements. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.25)

### *Commerces de détail*

« 4 550 mètres carrés de nouveaux commerces de détail, aménagés dans un socle de deux étages, qui prévoit une entrée majestueuse menant aux nouveaux gradins du côté nord, qui appartiendront tous à la Ville » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.21)

### *Aspects financiers*

Le montage financier est complexe et mériterait une (ou plusieurs) note de recherche spécifique. Plusieurs rapports de la ville, notamment le Bureau de la vérificatrice générale, ont d'ailleurs examiné diverses dimensions du projet au fil des années, dont celui accompagnant la recommandation au Conseil municipal (Ville d'Ottawa, 2025d).

Le Tableau 1 présente un sommaire des nouveaux revenus du projet Lansdowne 2.0 et le Tableau 2 présente un sommaire des apports de la ville au projet Lansdowne 2.0.

Tableau 1 – Sommaire - Nouveaux revenus du projet Lansdowne 2.0

<i>Description</i>	<i>Montant</i>
Vente des droits de propriété aériens pour les tours d'habitation	33,9M\$
Tranche du relèvement de l'assiette foncière apportée par les tours polyvalentes	69,0M\$
Taxe municipale sur l'hébergement	44,0M\$
Suppléments sur les prix des billets	15,0M\$
Loyers versés par la Société en commandite du parc Lansdowne	7,7M\$
Rentrées de fonds positives apportées par la Société en commandite	118,4M\$
<b>total</b>	<b>288,2M\$</b>

Source: Ville d'Ottawa (2025f). *Lansdowne 2.0 – Fact Sheet*, p.2 (M\$ = millions de dollars)

Tableau 2 – Sommaire - Apport de la ville au projet Lansdowne 2.0

<i>Description</i>	<i>Montant</i>
Partie de la nouvelle dette non financée à même les nouveaux revenus et remboursée à raison de 4M\$ par an sur 40 ans	82,7M\$
Prime sur débenture dans le refinancement de Lansdowne 1.0	32,3M\$
Réserves pour les dépenses en immobilisation à consacrer au réaménagement des infrastructures	15,6M\$
<b>total</b>	<b>130,7M\$</b>

Source: Ville d'Ottawa (2025f). *Lansdowne 2.0 – Fact Sheet*, p.2 (M\$ = millions de dollars)



## Étapes d'approbation de Lansdowne 2.0

« Si elle est approuvée, l'approche recommandée permettra à la Ville, par l'intermédiaire du Partenariat du parc Lansdowne, de remplacer le centre communautaire et les gradins du côté nord, fonctionnellement obsolètes, en déclin et vieillissants [...]. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.21)

### *Divulgation dans le rapport 2023*

« Malgré le succès du volet commercial du parc Lansdowne, le PPPL a enregistré des pertes financières nettes à chaque exercice et n'a pas encore généré de flux de trésorerie positifs nets, à l'exception des exercices 2015 et 2021-2022 qui ont enregistré des flux de trésorerie positifs en raison du produit d'emprunts, mais sans versement de distribution. Le Partenariat continue de contribuer au fonds de cycle de vie même en cas de flux de trésorerie négatifs. Ces résultats financiers confirment qu'il faut améliorer le parc Lansdowne et faire en sorte que le Partenariat du parc Lansdowne soit viable pendant toute sa durée. » (Ville d'Ottawa, 2023a, p.5-6)

### *Divulgation dans le rapport 2024*

« Le Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2024 présente les mises à jour financières et opérationnelles du Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL), une collaboration entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). Parmi les faits saillants, mentionnons l'augmentation des revenus (59,5 millions de dollars, soit une hausse de 4 %), la location complète des locaux commerciaux et l'augmentation du nombre d'événements. Malgré des gains opérationnels, le partenariat continue d'enregistrer des pertes financières nettes, ce qui démontre la nécessité d'apporter des améliorations stratégiques pour en assurer la viabilité à long terme. La programmation des parcs urbains de la Ville a attiré un grand nombre de visiteurs, ce qui a permis de générer des revenus et d'impliquer la communauté. Les améliorations prévues, telles que la réfection du toit du pavillon Aberdeen et les aménagements de Lansdowne 2.0, joueront un rôle essentiel dans la revitalisation du site. » (Ville d'Ottawa, 2025b, p.2-3)

### *Conseil municipal du 8-9 novembre 2023*

Un premier feu vert sur Lansdowne 2.0 est octroyé à l'automne 2023 par le conseil municipal, par un vote par le Conseil le 9 novembre 2023. (Ville d'Ottawa, 2023c; Paquette et Pierroz, 2025)

« En novembre 2023, une majorité de 16 élus a permis au projet — alors évalué à 419 millions de dollars — d'aller de l'avant. » (Paquette, 2025) Le Tableau 3 présente le vote du Conseil municipal le 9 novembre 2023.

Tableau 3 – Vote du Conseil municipal le 9 novembre 2023

<i>Quartier</i>	<i>Nom de la personne</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Absent</i>
Maire	Mark Sutcliffe	Pour		
Q1 Orléans-Est-Cumberland	Matthew Luloff	Pour		
Q2 Orléans-Ouest-Innes	Laura Dudas	Pour		
Q3 Barrhaven-Ouest	David Hill	Pour		
Q4 Kanata-Nord	Cathy Curry	Pour		
Q5 West Carleton-March	Clarke Kelly	Pour		
Q6 Stittsville	Glen Gower	Pour		
Q7 Baie	Theresa Kavanagh		Contre	
Q8 Collège	Laine Johnson		Contre	
Q9 Knoxdale-Merivale	Sean Devine		Contre	
Q10 Gloucester-Southgate	Jessica Bradley		Contre	
Q11 Beacon Hill-Cyrville	Tim Tierney	Pour		
Q12 Rideau-Vanier	Stéphanie Plante	Pour		
Q13 Rideau-Rockcliffe	Rawlson King		Contre	
Q14 Somerset	Ariel Troster		Contre	
Q15 Kitchissippi	Jeff Leiper		Contre	
Q16 Rivière	Riley Brockington		Contre	
Q17 Capitale	Shawn Menard		Contre	
Q18 Alta Vista	Marty Carr	Pour		
Q19 Orléans-Sud-Navan	Catherine Kitts	Pour		
Q20 Osgoode	George Darouze	Pour		
Q21 Rideau-Jock	David Brown	Pour		
Q22 Riverside Sud-Findlay Creek	Steve Desroches	Pour		
Q23 Kanata-Sud	Allan Hubley	Pour		
Q24 Barrhaven-Est	Wilson Lo	Pour		
		16	9	-

Source: Ville d'Ottawa (2023c)

#### *Comité des finances et des services organisationnels en octobre 2025*

Le Comité des finances et des services organisationnels est un sous-comité du Conseil municipal. « Durant deux jours, près de 90 citoyens et organismes ont pris la parole devant le comité, dont plusieurs représentants du milieu sportif, culturel et communautaire. Certains ont salué la modernisation des infrastructures, d'autres ont dénoncé les coûts du projet et la perte d'espaces verts à Lansdowne. » (Pierroz, 2025)

Par un vote de huit contre trois, il y a un appui du projet de modernisation du parc. Le Tableau 4 résume le vote du jeudi 30 octobre 2025 au niveau du Comité des finances et des services organisationnels.

Tableau 4 – Vote du Comité des finances le 30 octobre 2025

<i>Quartier</i>	<i>Nom de la personne</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Absent</i>
Maire	Mark Sutcliffe	Pour		
Q1 Orléans-Est-Cumberland	Matthew Luloff	Pour		
Q2 Orléans-Ouest-Innes	Laura Dudas	Pour		
Q4 Kanata-Nord	Cathy Curry	Pour		
Q6 Stittsville	Glen Gower	Pour		
Q11 Beacon Hill-Cyrville	Tim Tierney	Pour		
Q13 Rideau-Rockcliffe	Rawlson King		Contre	
Q15 Kitchissippi	Jeff Leiper		Contre	
Q16 Rivière	Riley Brockington			Absent
Q17 Capitale	Shawn Menard		Contre	
Q19 Orléans-Sud-Navan	Catherine Kitts	Pour		
Q21 Rideau-Jock	David Brown	Pour		
		8	3	1

Source: Ville d'Ottawa (2025e); White-Crummey (2025)

#### *Conseil municipal le 22 octobre 2025*

Une résolution a été proposé par Wilson Lo et appuyé par Shawn Menard afin de suspendre et reporter le vote, mais ce vote n'a toutefois pas recueilli le  $\frac{3}{4}$  du seuil requis (Ville d'Ottawa, 2025g). Le Tableau 5 présente les résultats du vote du Conseil municipal du 22 octobre 2025 afin de donner plus de temps avant le vote du 7 novembre 2025. La résolution a été rejetée, mais la majorité (12 pour vs 11 contre) des conseillers a voté en faveur du délai.

#### *Conseil municipal le 7 novembre 2025*

« En dépit de ce succès, le Conseil a reconnu que le statu quo n'était pas viable et qu'il était nécessaire de répartir plus équitablement les risques et les avantages au sein du partenariat. Les recommandations contenues dans le [présent] rapport répondent à la directive du Conseil visant à apporter des améliorations supplémentaires à Lansdowne afin de protéger et de préserver cet important atout de la Ville. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.32)

« Comme le Conseil en a été informé, le fait de ne pas donner suite au projet Lansdowne 2.0 entraînerait des coûts importants et mesurables pour la Ville d'Ottawa. Par exemple, l'abandon de ce projet entraînerait un transfert des coûts d'exploitation vers l'assiette fiscale foncière, estimés à 8 millions de dollars par an. » « Comme le Conseil en a été informé précédemment, la situation est financièrement insoutenable et ne peut être résolue en maintenant le statu quo. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.33-34)

La résolution pour recevoir les informations pertinentes, pour approuver le réaménagement du parc Lansdowne (Lansdowne 2.0) et pour approuver des mesures de mise en œuvre est soumise au vote du Conseil municipal le 7 novembre 2025 (Ville



d'Ottawa, 2025d). (Voir l'Annexe A pour le libellé complet de la recommandation du Comité des finances et des services organisationnels au Conseil municipal)

Tableau 5 – Vote du Conseil municipal le 22 octobre 2025 (suspendre / report du vote)

<i>Quartier</i>	<i>Nom de la personne</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Absent</i>
Maire	Mark Sutcliffe		Contre	
Q1 Orléans-Est-Cumberland	Matthew Luloff		Contre	
Q2 Orléans-Ouest-Innes	Laura Dudas		Contre	
Q3 Barrhaven-Ouest	David Hill		Contre	
Q4 Kanata-Nord	Cathy Curry		Contre	
Q5 West Carleton-March	Clarke Kelly		Contre	
Q6 Stittsville	Glen Gower		Contre	
Q7 Baie	Theresa Kavanagh	Pour		
Q8 Collège	Laine Johnson	Pour		
Q9 Knoxdale-Merivale	Sean Devine	Pour		
Q10 Gloucester-Southgate	Jessica Bradley	Pour		
Q11 Beacon Hill-Cyrville	Tim Tierney		Contre	
Q12 Rideau-Vanier	Stéphanie Plante	Pour		
Q13 Rideau-Rockcliffe	Rawlson King	Pour		
Q14 Somerset	Ariel Troster	Pour		
Q15 Kitchissippi	Jeff Leiper	Pour		
Q16 Rivière	Riley Brockington	Pour		
Q17 Capitale	Shawn Menard	Pour		
Q18 Alta Vista	Marty Carr	Pour		
Q19 Orléans-Sud-Navan	Catherine Kitts			Absent
Q20 Osgoode	Isabelle Skalski		Contre	
Q21 Rideau-Jock	David Brown		Contre	
Q22 Riverside Sud-Findlay Creek	Steve Desroches			Absent
Q23 Kanata-Sud	Allan Hubley		Contre	
Q24 Barrhaven-Est	Wilson Lo	Pour		
		12	11	2

Source: Ville d'Ottawa (2025g); Laucius (2025c)

« Le [présent] rapport contient les recommandations finales pour le réaménagement du parc Lansdowne, également connu sous le nom de Lansdowne 2.0, afin d'atteindre les objectifs du Conseil de rendre le plus grand parc urbain de la ville d'Ottawa et ses installations sportives, culturelles et récréatives uniques polyvalentes soient viables à moyen et à long terme, de sorte que le parc Lansdowne puisse continuer à être le point focal, le lieu de rassemblement et le moteur économique qu'il a été au cours du siècle dernier pour les résidents et les touristes. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.20) Il y a un résumé détaillé du rapport de la Ville d'Ottawa (2025d, p.20-36) pour comprendre les diverses dimensions, notamment les processus, les aspects financiers, l'expérience des visiteurs, le développement durable, l'accessibilité, l'inclusion, le transport, la protection du patrimoine culturel, l'approvisionnement social.

Le Tableau 6 présente les résultats anticipés du vote du Conseil municipal du 7 novembre 2025 en se basant sur les constats de Laucius (2025c).

Tableau 6 – Résultats anticipés du vote du Conseil municipal le 7 novembre 2025

<i>Quartier</i>	<i>Nom de la personne</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Plus de temps</i>
Maire	Mark Sutcliffe	Pour		non
Q1 Orléans-Est-Cumberland	Matthew Luloff	Pour		non
Q2 Orléans-Ouest-Innes	Laura Dudas			non
Q3 Barrhaven-Ouest	David Hill	Pour		non
Q4 Kanata-Nord	Cathy Curry			non
Q5 West Carleton-March	Clarke Kelly			non
Q6 Stittsville	Glen Gower			non
Q7 Baie	Theresa Kavanagh		Contre	oui
Q8 Collège	Laine Johnson		?	oui
Q9 Knoxdale-Merivale	Sean Devine		Contre	oui
Q10 Gloucester-Southgate	Jessica Bradley		Contre	oui
Q11 Beacon Hill-Cyrville	Tim Tierney			non
Q12 Rideau-Vanier	Stéphanie Plante			oui
Q13 Rideau-Rockcliffe	Rawlson King			oui
Q14 Somerset	Ariel Troster		Contre	oui
Q15 Kitchissippi	Jeff Leiper			oui
Q16 Rivière	Riley Brockington			oui
Q17 Capitale	Shawn Menard		Contre	oui
Q18 Alta Vista	Marty Carr			oui
Q19 Orléans-Sud-Navan	Catherine Kitts			absent
Q20 Osgoode	Isabelle Skalski		?	non
Q21 Rideau-Jock	David Brown			non
Q22 Riverside Sud-Findlay Creek	Steve Desroches			absent
Q23 Kanata-Sud	Allan Hubley			non
Q24 Barrhaven-Est	Wilson Lo		?	oui

Source: Ville d'Ottawa (2025e); Laucius (2025c); Vote du 22 octobre 2025 pour plus de temps

Le vote du 22 octobre 2025 pour reporter la décision, et ainsi offrir plus de temps pour digérer l'information et se persuader que Lansdowne 2.0 est la meilleure solution, indique que près de la moitié des 25 membres du conseil voulait plus de temps (Laucius, 2025c).

« Maintenant que le conseil doit autoriser officiellement l'importante dépense, il suffit que quatre conseillers changent d'avis pour que Lansdowne 2.0 tombe à l'eau. » (Paquette, 2025)

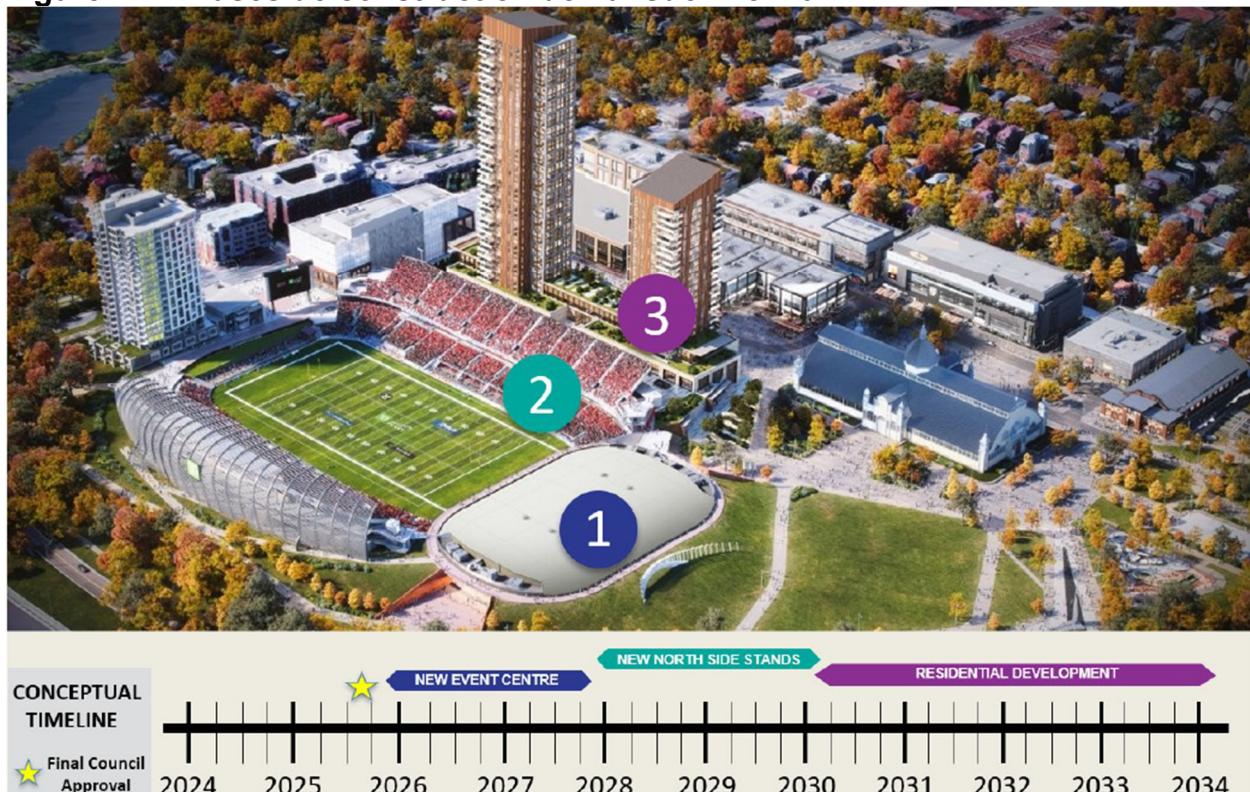
Le chroniqueur du Ottawa Citizen Bruce Deachman (2025d), qui avait pourtant appuyé le projet en 2023, a changé d'idée à la veille du vote.

## Étapes de construction

Il y a trois phases prévues pour la construction (voir Figure C):

- Phase 1: Nouveau centre événementiel / New Event Centre (2025 - 2028)
- Phase 2: Stade et tribunes / North-side stands (2028 - 2030)
- Phase 3: Développement immobilier / Residential development (après 2030)

Figure C – Phases de construction de Lansdowne 2.0



Source : Ville d'Ottawa (2025c)

« Si elle est approuvée, la construction du projet de réaménagement est divisée en deux [premières] phases principales et a été spécialement conçue pour minimiser les perturbations des activités actuelles des équipes sportives, du marché de producteurs agricoles et des autres utilisateurs actuels du parc.

La première phase, qui s'étendra de novembre 2025 à juillet 2028, se concentrera sur la construction du nouveau Centre d'événements et de la Grande pelouse adjacente. Les principaux éléments comprennent l'enlèvement du talus et la remise en état de l'environnement, la viabilisation du site, la démolition partielle de certaines parties des

installations existantes, les travaux temporaires visant à maintenir le fonctionnement de l'aréna et du stade de la Place TD, ainsi que la première phase d'un quai de chargement souterrain. Il comprend également la construction du Centre d'événements et de ses composantes associées, à savoir la zone de dépose accessible, le nouveau talus et les éléments d'aménagement paysager de la Grande pelouse.

La deuxième phase, qui s'étendra de novembre 2028 à novembre 2030, comprend le réaménagement complet des gradins côté nord et des infrastructures environnantes. Cette phase comprend la démolition des gradins côté nord existants, y compris l'aréna intégré de la Place TD, la poursuite de la remise en état environnementale, la construction d'un nouveau stationnement souterrain, de nouveaux gradins côté nord, l'agrandissement des zones de dépose accessibles associées à la rue Frank Clair, ainsi que l'aménagement paysager général du site et les travaux préparatoires pour le futur podium et l'aménagement des droits de propriété aériens. » (Ville d'Ottawa, 2025d, p.30)

## Controverses et incertitudes

La question de savoir si le projet de redéveloppement du parc Lansdowne devrait être approuvé fait l'objet de controverses et d'incertitudes. La ville est propriétaire à 100% du stade et de l'aréna qu'il est prévu de démolir (Saravanamuttoo, 2025b). Le déplacement d'une œuvre d'art peut représenter un symbole du manque de considération pour l'actif existant (Deachman, 2025d; Dreessen, 2025). « La Ville estime qu'elle devra dépenser huit millions par année, notamment pour assurer l'entretien des infrastructures sportives actuelles. » (Paquette et Pierroz, 2025)

Compte tenu de la durée de l'entente qui s'étend sur 40 (2066) (ou 50 ans - 2075), cela amène des incertitudes sur une période à long terme et des scénarios possibles avec de nombreuses hypothèses (Porter, 2025; Saravanamuttoo, 2025b).

### *Niveau d'approbation publique et référendum*

Un sondage en ligne (764 participants) de Nanos Research (2025) entre le 15 septembre et le 1 octobre 2025 (avant la publication du dernier rapport) et commandité par le conseiller Shawn Menard permet de voir une distinction dans l'appui selon qu'il y a ou non plus d'information fournie (Raymond, 2025; White-Crummey, 2025).

Le Tableau 7 présente les résultats du sondage selon qu'il y a une description fournie ou non.

Tableau 7 – Résultats d'un sondage sur l'appui ou non du projet Lansdowne

Questions	Pour	Contre	Incertain
Pre - Avant une description fournie	64%	28%	8%
Post - Après une description fournie	33%	60%	8%

Source: Raymond (2025)(plus de détails disponibles sur le sondage); White-Crummey (2025)

Question avec plus d'information: "As you might know, under Lansdowne 2.0, the municipality of the City of Ottawa would build new, smaller north side stands along with a smaller arena that would be built onto existing park space, while selling off public space to a developer to build two condo skyscrapers above a replacement strip of retail businesses. The project is estimated to cost the city taxpayers \$437.7 million. In its current form, do you support, somewhat support, somewhat oppose or oppose the Lansdowne 2.0 proposal?"

Ces résultats sont pour le moins contradictoires. Il faut avoir « assez de temps pour bien en expliquer le fonctionnement! » (Paquette, 2025) Pour résoudre cette contradiction, la question de savoir si le projet devrait faire l'objet d'un référendum a été proposée. D'ailleurs, une pétition circule afin que la Ville d'Ottawa tienne un référendum contraignant avant d'approuver la démolition du stade Lansdowne et sa reconstruction (Better Ottawa, 2025a). Des décisions d'investissements majeurs pour des équipements sportifs dans d'autres villes canadiennes ont d'ailleurs été soumis à un référendum, notamment la soumission de Calgary pour les jeux olympiques d'hiver de 2026, un nouveau complexe sportif dans l'ouest de Montréal en 2023, l'agrandissement d'une installation de natation à Victoria en 2024 et l'agrandissement d'un stade de soccer à Langford, C.B. en 2024. (Better Ottawa, 2025a)

« L'Association communautaire du Glebe (ACG), par exemple, a envoyé une lettre aux membres du conseil municipal pour insister sur les risques financiers associés à Lansdowne 2.0. » (Paquette, 2025)

#### *Conjoncture économique*

Le rapport d'Ernst and Young (2023a) souligne certains risques liés aux projets, notamment la conjoncture économique locale, nationale et internationale, le risque d'une hausse des taux d'intérêt.

Les tarifs américains sur l'acier, l'aluminium et les autres matériaux pourraient augmenter les coûts et perturber les chaînes d'approvisionnement (Porter, 2025). D'ailleurs, le projet de contrat avec EBC transfère les risques de nouveaux tarifs ou de leur augmentation à la ville et établit un processus par lequel EBC pourrait invoquer des impacts résultant de nouvelles taxes, droits de douane et tarifs imposés après la clôture des offres (Porter, 2025). Avec la situation aux États-Unis, cela pourrait s'avérer coûteux et difficile à gérer.

## *Émotion et finance*

Quoique présente, il faut se garder de laisser l'émotion (Deachman, 2025d; Saxberg, 2025a) prendre le dessus sur une décision financière qui entraînera des conséquences pour la génération suivante. Voulons-nous pelleter vers l'avenir des coûts importants? Il s'agit d'un « projet viable, excitant et important pour cette ville » (Paquette, 2025). Les travaux du Bureau de la vérificatrice générale (Gougeon, 2024a, 2024b, 2025) devrait être pris très au sérieux (Deachman, 2025d; Helmer, 2025d).

### *Coût total du projet*

Le coût du projet n'est pas véritablement un coût fixe (Deachman, 2025d). Le coût est estimé à \$419 millions de dollars (M\$) et il est financé par de nouveaux revenus (288M\$ - voir Tableau 1) et par un apport de la ville (131M\$ - voir Tableau 2) Saravanamuttoo (2025a) estime que le coût représente l'équivalent d'une augmentation de l'impôt foncier de 1% dans un avenir prévisible.

Cette estimation de 419M\$ se situe « dans le bas des fourchettes acceptables de la Ville pour les imprévus et pour les coûts de construction des services publics » (Gougeon, 2024a, p.11). L'estimation du Bureau de la vérificatrice générale situe le coût à 493M\$ plutôt qu'à 419M\$ (Gougeon, 2024a, p.11), une différence appréciable et significative. Saravanamuttoo (2025b) note qu'il semble y avoir eu un effort pour faire entrer le total dans le budget, quitte à sacrifier des portions lors de sa finalisation.

Se basant sur les normes de l'industrie de la construction, Gougeon (2025, p.11) indique que les problèmes contractuels les plus courants pour les projets de construction à grande échelle se situent au niveau de la gestion des contrats, de l'interprétation des contrats, de la liquidité et des paiements, des fausses réclamations, des erreurs de soumission et des estimations inexactes.

Les causes potentielles d'une hausse générale des coûts sont les changements dans le design ou la portée, des délais dans l'approbation des plans, des retards dans la finalisation des ordres de modification (“change orders”), des restrictions dans l'accès au site, un manque de coordination entre les parties, l'arrêt ou la suspension des ordres (Gougeon, 2025, p.12). Il est donc à prévoir qu'il pourrait y avoir une vague d'ordres de modification (“change orders”), qui devront initialement être financé par les réserves de contingence (Saravanamuttoo, 2025b).

Les réserves de contingence sont trop basses (Deachman, 2025d). Selon les sources, les réserves prévues sont à un niveau de 10% (Gougeon, 2025; Porter, 2025) ou de 20% (Saravanamuttoo, 2025b), ce qui s'éloigne de la politique de la ville qui le placerait à 30% (Saravanamuttoo, 2025b). S'il y avait un dépassement des coûts, cela pourrait se traduire par une augmentation de la dette de la ville (Helmer, 2025d).



De plus, la ville a décidé que le coût de \$19 millions pour les 140 places de stationnement intérieur ne serait pas inclus dans le coût total du projet (Saravanamuttoo, 2025b).

#### *Capacité du futur aréna / centre d'événements et du stade Place TD*

Le Tableau 8 présente l'évolution dans le temps de la capacité de l'aréna Place TD (anciennement Centre civique d'Ottawa) et du stade Place TD (anciennement stade Frank Clair). Le constat est une diminution de la capacité autant de l'aréna que du stade.

Tableau 8 – Évolution de la capacité de l'aréna Place TD et du stade Place TD

Aréna Place TD		Stade Place TD	
Années	Capacité	Années	Capacité
1967–1993	10 500	1908–1960	10 000
1993–2005	10 575	1975–2007	30 927
2005–2014	9 862	2007–2012	26 559
2014–aujourd'hui	5 500–8 585	2012–2013	28 826
		2013– aujourd'hui	24 000
Après redéveloppement	5 850* hockey 7 000 spectacles	Après redéveloppement	~21000 12 400 Nord

Source: Wikipédia (2025a, 2025b) (\*Il y aura aussi 750 places debout pour le hockey.)

« La taille du futur aréna a notamment suscité des inquiétudes au sein de la Ligue professionnelle féminine de hockey (LPHF), qui redoute qu'une capacité réduite compromette la rentabilité de l'équipe locale, la Charge d'Ottawa. » (Pierroz, 2025)

La nouvelle taille de l'aréna semble avoir une vision à court terme comparativement à une vision à long terme et ne comble même pas le besoin actuel (Hefford et Scheer, 2025). En effet, la capacité pour les besoins des équipes masculines semble privilégiée face aux besoins des équipes féminines (Hefford et Scheer, 2025). L'assistance moyenne aux parties de la Charge pour la dernière saison a été de 5 775 personnes, alors que la moyenne pour les parties durant la fin de semaine se situe à 8 348 personnes (Hefford et Scheer, 2025).

Par comparaison, la Place Bell à Laval qui accueille la Victoire de Montréal est à 10 300 sièges (Wikipédia, 2025d) avec quelques parties qui se déroulent au Centre Bell à Montréal avec 21 105 sièges (Wikipédia, 2025e).

Hefford et Scheer (2025), la Charge d'Ottawa et la Ligue professionnelle de hockey féminin (LPHF) ne demandent pas un traitement spécial, mais la justice et le respect. Il y a un sentiment de vouloir rendre la vie difficile, faire déménager ou laisser partir la Charge (Baldin, 2025; Deachman, 2025c, 2025d; Laucius, 2025e; Garrioch, 2025).

Il y aura une perte de 2 735 sièges dans un aréna souvent complet pour les partisans de la Charge d'Ottawa et 3 000 sièges et la perte du toit des gradins nord pour les partisans du Rouge et Noir (Better Ottawa, 2025b).

Une solution pourrait de voir la Charge évoluer dans le nouvel aréna des Séateurs sur les Plaines Lebreton lorsqu'il sera construit et s'il y a une entente entre les deux équipes. Cet aréna sera toutefois trop grand pour les besoins actuels et prévisibles de la Charge.

### *Risques au niveau des revenus*

Les revenus proviennent de quelques sources (voir Tableau 1). Mohammed (2025) suggère de demeurer sceptique face aux prévisions financières qui viennent de la ville et qui sont jugé optimistes par plusieurs. La cascade de fonds descendant vers la ville ne semble pas avoir amené l'eau promise lors de Lansdowne 1.0. Si le passé est garant de l'avenir, les revenus pourraient ne pas se matérialiser entièrement (Saravanamuttoo, 2025b). « La Ville affirme que Lansdowne générera 359 millions de dollars de profits pour les contribuables. La dernière fois, on nous avait promis 104 millions de dollars. Nous n'avons rien obtenu. » (Better Ottawa, 2025b) Au fil des années, il y a eu plusieurs pertes (Mohammed, 2025; Saravanamuttoo, 2025a). Au contraire, il y a plutôt eu des pertes annuelles variant entre 8M\$ et 15M\$ (Ville d'Ottawa, 2025b, p.19). Il faut aussi noter que la majorité des revenus prévisibles apparaissent après 2050 (Saravanamuttoo, 2025b).

Le prix de 65M\$ pour la vente des droits de propriété aériens pour les tours d'habitation n'est pas garanti. Il s'agit d'une option d'achat de 1M\$ pour payer plus tard (Deachman, 2025d). Cela dépendra du marché immobilier.

La tranche du relèvement de l'assiette foncière apportée par les tours polyvalentes ne se produira uniquement qu'après la construction du développement résidentiel, si elle est construite. « Si le marché immobilier ralentit au point où, en 2030 par exemple, le promoteur ne peut aller de l'avant avec les deux tours résidentielles, que faisons-nous? Parce que les revenus en taxes foncières de ces immeubles font partie du montage financier du projet. » (Paquette, 2025)

La taxe municipale sur l'hébergement ('hotel tax'), qui est réservé pour le projet, nécessite la construction. Cette taxe pourrait être utilisé pour faire la promotion du tourisme dans la région (Porter, 2025). Une taxe sur l'hébergement de 9M\$ pourrait faire diminuer l'impôt foncier (Saravanamuttoo, 2025b).

La concurrence locale (nouveau centre d'événements des Séateurs), le rendement des équipes et des ligues sportives, les recettes des commandites et de la publicité, le pacte télévisuel potentiel sont des incertitudes (Ernst and Young, 2023a). Il y a un risque que les franchises sportives disparaissent au-delà de la période contractuelle de

17 ans ou de 50 ans (Dreessen, 2025; Porter, 2025). Les suppléments générés sur les prix des billets pourraient ne pas se matérialiser.

La portion des loyers versés par la Société en commandite du parc Lansdowne, qui s'élèvent à 500 000\$ par année, et les suppléments sur le prix des billets de 700 000\$ par année devraient être des sources de revenus fiables (Saravanamuttoo, 2025b). Le moment du début du paiement des revenus sur le stationnement est incertain (Saravanamuttoo, 2025b).

Il y aura des « revenus perdus par la perte d'événements de grande envergure qui ne viendront plus à la Place TD, comme le Championnat du monde de hockey junior » (Paquette et Pierroz, 2025).

#### *Risques au niveau des coûts et dépenses*

« La Ville d'Ottawa a dépensé 210 millions de dollars pour reconstruire et revitaliser Lansdowne. Mais aujourd'hui, la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group veulent tout recommencer. Ils veulent démolir des bâtiments qui pourraient durer 40 ans avec un entretien de base. » (Better Ottawa, 2025b)

Il a été souligné que plusieurs risques existent, notamment des coûts de construction à la hausse, des coûts d'entretien et d'exploitation à la hausse, des délais plus longs (Ernst and Young, 2023a; Glass, 2024),

Les estimations de coûts sont des estimations à divers degrés de précision (classe A, classe C, classe D), compte tenu de la durée du projet. Il y a un optimisme dans l'estimation de certains coûts, ce qui conduit à une sous-évaluation de 73,4M\$ pour le nouveau centre événementiel et à 2,7M\$ pour le nouveau stationnement (Glass, 2024; Gougeon 2024a).

La vente des droits de propriété aériens pour les tours d'habitation à construire après l'érection des nouvelles estrades pourrait amener des pénalités après 2031 jusqu'à 13M\$ qui serait payé à la société Mirabella par la ville (Deachman, 2025d; Porter, 2025) Il pourrait aussi y avoir des coûts d'interruption des affaires s'élevant à 16M\$ payés aux commerçants durant la démolition et la construction pour compenser leur perte de revenus (Porter, 2025).

Il y a un risque pour la ville qui sera responsable du coût et des dépassements de coûts (Porter, 2025). Il est à se demander s'il y a eu des leçons apprises du passé Mohammed, 2025). « Pourtant, dans le dossier Lansdowne, le conseil a fait porter tous les dépassements de coûts aux contribuables. » (Better Ottawa, 2025b)

## *Toit vert, espace de verdure, pelouse et développement durable*

Il y avait une proposition d'avoir un toit vert, mais il semble qu'il n'y aura qu'un toit peint en vert (Saravanamuttoo, 2025b).

Il y aura une diminution de l'accès public aux espaces verts (Paquette, 2025).

« Les festivaliers perdront près de la moitié de la pelouse. » (Better Ottawa, 2025b)

Il y a un sentiment de devoir déménager le festival CityFolks (Deachman, 2025d; Saxberg, 2025b).

« Les familles perdront leur précieuse piste de luge. » (Better Ottawa, 2025b)

Il y aura un besoin pour déplacer une sculpture de 2M\$ (Deachman, 2025d; Laucius, 2025f).

La démolition de l'actif existant n'est pas une solution au niveau du développement durable (Dreessen, 2025). La certification LEED Argent de la nouvelle construction ne place pas la barre très haute (Dreessen, 2025).

## *Accessibilité et inclusivité*

La Ville d'Ottawa (2025d) suggère qu'un effort au niveau de l'accessibilité et l'inclusivité et son intégration dès le départ dans la conception. Toutefois, la Charge soulève des inquiétudes depuis les deux dernières années sur la capacité de l'aréna dans un contexte de progression du sport féminin (Hefford et Scheer, 2025).

« D'autres délégations ont plaidé pour une meilleure accessibilité universelle. Des représentants du milieu communautaire ont rappelé que les installations actuelles ne répondent plus aux besoins des personnes à mobilité réduite. » (Pierroz, 2025)

## **Conclusion**

Le redéveloppement du parc Lansdowne est un projet d'envergure pour la Ville d'Ottawa et ses citoyens. Il y a des délais très courts entre le dépôt des rapports d'analyse et des recommandations et les décisions des comités et du Conseil municipal. Cela mériterait plus de temps pour examiner l'information disponible et ainsi prendre la meilleure décision.

Un report du vote est nécessaire. Les offres reçues des entrepreneurs généraux sont valables jusqu'au 16 janvier 2026. La décision du 7 novembre 2025, à moins qu'elle soit reportée, est la dernière chance de se positionner dans ce projet de redéveloppement.

La structure, les ententes et l'ensemble des détails sont complexes pour une transaction s'étendant sur plusieurs années. Les risques inhérents, les controverses et les incertitudes associés au projet de réaménagement sont nombreux. Le Bureau de la vérificatrice générale a d'ailleurs publié le 4 novembre 2025 un rapport de suivi

(Gougeon, 2025) aux rapports précédents (Gougeon, 2024a, 2024b). Suivant la lecture de la documentation, il ressort que les prévisions financières et analyses, selon leur source, doivent être prises avec un degré de scepticisme.

Avons-nous besoin maintenant d'un redéveloppement? Les revenus apparaîtront-ils tel que prévus? Quel sera le coût final du projet? Y aura-t-il des profits du partenariat? Si l'on investissait dans un tout nouvel aréna, Lansdowne est-il la meilleure place compte tenu du transport?

Il pourrait y avoir lieu de considérer la région d'Ottawa-Gatineau au sens large pour des installations de diverses tailles. Par exemple, le Centre Slush Puppie à Gatineau a une capacité de 4 000 places pour l'équipe de hockey junior (Wikipédia, 2025c).

Est-ce que l'on voit se dérouler sous nos yeux le syndrome de la promesse « dans les délais et dans le budget » ("on time and on budget") qui a été vécu à propos du train léger par l'ancien maire Jim Watson en 2010 et qui se reproduit avec Lansdowne? (Saravanamuttoo, 2025a)

Finalement, c'est une question de transparence dans une décision d'envergure. Il semble y avoir une accélération dans le processus de décisions et d'examen des analyses. Il ne semble pas y avoir une urgence réelle, mais plutôt une urgence provoquée en compressant les décisions dans le temps. Plusieurs rapports ont été disponibles à l'intérieur du dernier mois (deux semaines?). Digérer et comprendre le rapport principal de 154 pages (Ville d'Ottawa, 2025d) disponible seulement depuis le 29 octobre 2025, soit une semaine avant le vote final, nécessite une lecture très attentive pour en saisir les multiples implications et la complexité de la transaction. Prendre le temps nécessaire pour analyser un projet de cette envergure est requis pour s'assurer qu'il s'agit d'une bonne décision pour les contribuables d'Ottawa et les finances de la ville pour maintenant et les années à venir.

Compte tenu de l'information obtenue et examinée, je voterai contre le 7 novembre 2025 pour l'adoption du projet de redéveloppement de Lansdowne 2.0, du moins pour le moment. La porte serait toutefois ouverte pour l'examen de nouvelles options afin de trouver une solution à la problématique que Lansdowne pose pour le futur.

## Bibliographie

- Baldin, N. (2025). PWHL's Lansdowne arena capacity concern 'ignored' by City of Ottawa, league says, *Ottawa Citizen*, October 31, p.A3.
- Better Ottawa (2025a). *How We Fight Lansdowne 2.0 and Win*.  
<https://betterottawa.ca/fightlansdowne/>
- Better Ottawa (2025b). *Half a Billion for Lansdowne? - Tell your Councillor: "Not with My Tax Dollars" / Un demi-milliard pour Lansdowne ? - Dites à votre conseiller : « Pas avec mes impôts »*, flyer / brochure, 2p. <https://betterottawa.ca/wp-content/uploads/2025/09/Lansdowne-Brochure-Final.pdf>
- Brouard, F., Litalien, M. (2025). *Ottawa Rapid FC – A new professional women's soccer team in Ottawa*, PARG #2025-47RN, Research Note, Professional Accounting Research Group (PARG), Sprott School of Business, Carleton University, April 8, 30p. <https://carleton.ca/profbrouard/wp-content/uploads/PARGnote202547RNSoccerWomenOttawaRapidFC20250408FBML.pdf>
- Brouard, F., Perreault, L., Litalien, M. (2023). *Canadian Foundations Associated with Professional Sports Clubs – OSEG Foundation (Ottawa)*, #PARG 2023-24RN, Research Note, Professional Accounting Research Group (PARG), Sprott School of Business, Carleton University, December 3, 10p. <https://carleton.ca/profbrouard/wp-content/uploads/PARGnote202324RNSportFondationOttawaOSEG20231203.pdf>
- Bureau de la vérificatrice générale – Ville d'Ottawa (2025). *Site web*.  
<https://www.bvgottawa.ca/> et <https://www.oagottawa.ca/>
- Deachman, B. (2025a). Sutcliffe's pitch more spin than substance, *Ottawa Citizen*, October 23, p.A1-A2.
- Deachman, B. (2025b). City Report has too much bafflega, *Ottawa Citizen*, October 31, p.A1,A3.
- Deachman, B. (2025c). Ottawa is giving the PWHL every reason to leave town, *Ottawa Citizen*, November 1, p.A2.
- Deachman, B. (2025d). I was in favour of Lansdowne 2.0 in 2023 – but I've changed my mind, *Ottawa Citizen*, November 6, p.A3.
- Denley, R. (2025). Lansdowne 2.0 is, in fact a good deal for taxpayers, *Ottawa Citizen*, October 23, p.A11.
- Dreessen, T. (2025). A look at the risks of Lansdowne 2.0, *Ottawa Citizen*, November 6, p.A8.
- Ernst and Young (EY) (2023a). *Lansdowne 2.0 Examen financier préalable – Rapport de synthèse*, Confiance restreinte, Ville d'Ottawa, 13 septembre, 39p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=150997>
- Ernst and Young (EY) (2023b). *Lansdowne 2.0 Financial Due Diligence – Summary Report*, Reliance Restricted, City of Ottawa, 13 September, 39p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=150996>



- Garrioch, B. (2025). Kanata an ideal site for Lansdowne 2.0, *Ottawa Citizen*, October 31, p.NP10.
- Glass, M. (2024). Lansdowne 2.0 cost closing in on \$500 million, city auditor says, *Ottawa Citizen*, June 21. <https://ottawacitizen.com/news/lansdowne-2-0-cost-closing-in-on-500-million-city-auditor-says>
- Gougeon, N. (2024a). *Vérification agile du réaménagement de Lansdowne 2.0 Sprint 1*, Rapport, Bureau de la vérificatrice générale – Ville d’Ottawa, juin, 52p. [https://www.bvgottawa.ca/media/1gdi1hjj/final\\_lansdowne\\_2-0\\_sprint\\_1audit\\_report\\_french\\_final-ua.pdf](https://www.bvgottawa.ca/media/1gdi1hjj/final_lansdowne_2-0_sprint_1audit_report_french_final-ua.pdf)
- Gougeon, N. (2024b). *Vérification agile du réaménagement de Lansdowne 2.0 Faits saillants du Sprint 1 – l’examen financier préalable*, Bureau de la vérificatrice générale – Ville d’Ottawa, juin, 2p. [https://www.bvgottawa.ca/media/hqnhamx1a/final\\_lansdowne\\_2-0\\_sprint\\_1\\_audit\\_highlights\\_-\\_fr\\_final-ua.pdf](https://www.bvgottawa.ca/media/hqnhamx1a/final_lansdowne_2-0_sprint_1_audit_highlights_-_fr_final-ua.pdf)
- Gougeon, N. (2024c). *Agile Audit of the Lansdowne 2.0 Redevelopment Sprint 1*, Report, Office of the Auditor General - City of Ottawa, June, 42p. [https://www.oagottawa.ca/media/1yhp51e3/final\\_lansdowne\\_2-0\\_sprint\\_1audit\\_report\\_english\\_final-ua.pdf](https://www.oagottawa.ca/media/1yhp51e3/final_lansdowne_2-0_sprint_1audit_report_english_final-ua.pdf)
- Gougeon, N. (2024d). *Agile Audit of the Lansdowne 2.0 - Sprint 1 – Financial Due Diligence Highlights*, Office of the Auditor General - City of Ottawa, June, 2p. [https://www.oagottawa.ca/media/kpkldzj0/final\\_lansdowne\\_2-0\\_sprint\\_1\\_audit\\_highlights\\_-1-\\_final-ua.pdf](https://www.oagottawa.ca/media/kpkldzj0/final_lansdowne_2-0_sprint_1_audit_highlights_-1-_final-ua.pdf)
- Gougeon, N. (2025). *Follow-up Audit of Lansdowne 2.0 Sprint 1*, Report, Office of the Auditor General - City of Ottawa, November 4, 37p, [https://www.bvgottawa.ca/media/oevnjmir/follow-up-audit-of-lansdowne-20-sprint-1-report\\_en.pdf](https://www.bvgottawa.ca/media/oevnjmir/follow-up-audit-of-lansdowne-20-sprint-1-report_en.pdf)
- Hefford, J., Scheer, A. (2025). Womens’ hockey facing elimination?, *Ottawa Citizen*, November 6, p.A8.
- Helmer, A. (2025a). Lansdowne 2.0 cost lower than estimated: Sutcliffe, *Ottawa Citizen*, October 22, p.A3.
- Helmer, A. (2025b). Here’s what you need to know about Lansdowne plans, *Ottawa Citizen*, October 25, p.A16-A17.
- Helmer, A. (2025c). Lansdowne 2.0 headed for final vote next week, *Ottawa Citizen*, November 1, p.A8-A9.
- Helmer, A. (2025d). ‘Unforeseen costs’ called a risk for Lansdowne 2.0, *Ottawa Citizen*, November 6, p.A2.
- Hughes, K. (2020a). *Rapport annuel Bureau du vérificateur général*, (ACS2020-OAG-BVG-0006), Déposé devant le Comité de la vérification (vérification de la comptabilité et du système de distribution en cascade du parc Lansdowne), Ville d’Ottawa, 24 novembre, 65p. (p.23-36) <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=55917>

- Hughes, K. (2020b). *Annual Report Office of the Auditor General*, (ACS2020-OAG-BVG-0006), Tabled at Audit Committee (Audit of Lansdowne Accounting/Waterfall), Office of the Auditor General - City of Ottawa, 24 November, 56p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=55916>
- Hughes, K. (2020c). *Audit of Lansdowne Accounting/Waterfall*, Tabled at Audit Committee, Office of the Auditor General - City of Ottawa, 24 November, 75p. [https://www.oagottawa.ca/media/og5blrjr/Indacwtr\\_fnl\\_en.pdf](https://www.oagottawa.ca/media/og5blrjr/Indacwtr_fnl_en.pdf)
- Laucius, J. (2025a). Lansdowne partnership lost \$11.1 million last year, *Ottawa Citizen*, October 23, p.A2.
- Laucius, J. (2025b). A look at key numbers as mayor, councillor debate Lansdowne 2.0, *Ottawa Citizen*, October 23, p.A3.
- Laucius, J. (2025c). Where your city councillor stands on the Lansdowne 2.0 vote, *Ottawa Citizen*, October 25. <https://ottawacitizen.com/news/city-councillors-lansdowne-vote>
- Laucius, J. (2025d). Where your councillor stands on Lansdowne 2.0, *Ottawa Citizen*, October 29, p.A4-A5.
- Laucius, J. (2025e). PWHL kept in dark over capacity of new rink, city hall meeting told, *Ottawa Citizen*, October 31, p.A2.
- Laucius, J. (2025f). \$2M art piece may be dismantled, *Ottawa Citizen*, November 5, p.A1-A4.
- Mohammed, A. (2025). Ottawa deserves a complete redo on Lansdowne, *Ottawa Citizen*, November 6, p.A8.
- Nanos Research (2025). *Lansdowne 2.0: Survey of Perceptions Pre/Post Information* (Councillor Shawn Menard/Nanos), 31 octobre, 43p. <https://nanos.co/lansdowne-2-0-survey-of-perceptions-pre-post-information-councillor-shawn-menard-nanos/> et <https://nanos.co/wp-content/uploads/2025/10/2025-2792-City-of-Ottawa-Menard-Populated-report-FINAL.pdf>
- Paquette, J. (2025). Lansdowne 2.0 sera-t-il approuvé?, *Le Droit*, 20 octobre. <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/ottawa/2025/10/20/lansdowne-20-sera-t-il-approuve-H7PBWDAYS5HB7CJVF362FNZV7M/>
- Paquette, J., Pierroz, S. (2025). Lansdowne 2.0 coûtera moins cher que prévu aux contribuables, *Le Droit*, 20 octobre. <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/ottawa/2025/10/20/lansdowne-20-coutera-moins-cher-que-prevu-aux-contribuables-BIRQI33TWNFFJIY6NDEUNSJEVU/>
- Pierroz, S. (2025). Lansdowne 2.0 : le projet approuvé en comité, *Le Droit*, 30 octobre. <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/ottawa/2025/10/30/lansdowne-20-le-projet-approuve-en-comite-WEZ2JEJG5BCBFDN2UDUWMVFBLI/>
- Porter, K. (2025). Auditor general highlights risks of latest plan to retool Lansdowne Park, *CBC News*, November 3. <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/lansdowne-park-ottawa-construction-audit-money-cost-9.6964289>

- Pringle, J. (2025). Here's what you need to know about Lansdowne 2.0, *CTV News*, October 20. <https://www.ctvnews.ca/ottawa/article/heres-what-you-need-to-know-about-lansdowne-20/>
- Raymond, T. (2025). Poll suggests Ottawa residents less likely to support Lansdowne once given info about changes, *CTV News*, October 31. <https://www.ctvnews.ca/ottawa/article/poll-suggests-ottawa-residents-less-likely-to-support-lansdowne-20-once-given-info-about-changes/>
- Saravanamuttoo, N. (2025a). Latest Lansdowne plan repeats the errors of the past, *Ottawa Citizen*, February 3. <https://ottawacitizen.com/opinion/lansdowne-plan-repeats-errors>
- Saravanamuttoo, N. (2025b). What Cathy Curry and Some Other Ottawa Councillors Get Wrong About Lansdowne, *the 613*, July 18. <https://the613.substack.com/p/what-cathy-curry-and-other-ottawa>
- Saxberg, L. (2025a). Farewell, Civic Centre, and thanks for rocking our city over the decades, *Ottawa Citizen*, November 5, p.A4-A5.
- Saxberg, L. (2025b). Lansdowne 2.0 could force CityFolks into new digs, *Ottawa Citizen*, November 5, p.A5.
- Ville d'Ottawa (2023a). *Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2023*, (ACS2023-CMR-OCM-0010), Soumis le 24 octobre 2023 par Wendy Stephanson, Directrice municipale Rapport présenté à la réunion conjointe du Comité des finances et des services organisationnels et du Comité de la planification et du logement le 2 novembre 2023 et au Conseil le 10 novembre 2023, 26p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=185209>
- Ville d'Ottawa (2023b). *Séance du Conseil municipal d'Ottawa*, 10 novembre. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/Meeting.aspx?Id=a154cac7-f461-49bc-97ad-e83b202dd9b8&Agenda=Agenda&lang=French&Item=48&Tab=attachments>
- Ville d'Ottawa (2023c). *Conseil municipal d'Ottawa – Procès-verbal*, 8-9 novembre, 45p. ((Item 7.2) motion 2023-25-02 – Lansdowne Partnership Plan – Authorization to the Next Steps in the Redevelopment Report, p.3-44). <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178363>
- Ville d'Ottawa (2025a). *Le comité reçoit une mise-à-jour sur les finances et les opérations du parc Lansdowne*, 4 février. <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/sujets-de-lheure/salle-de-presse/le-comite-recoit-une-mise-jour-sur-les-finances-et-les-operations-du-parc-lansdowne>
- Ville d'Ottawa (2025b). *Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2024*, Dossier : ACS2025-CRM-OCM-0001, Soumis le 24 janvier 2025 par Wendy Stephanson, Directrice municipale, Rapport présenté au Comité des finances et des services organisationnels le 4 février 2025 et au Conseil le 12 février 2025, 24p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=222219> et <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/Meeting.aspx?Id=51ed41e9-ec3e-4bbe-9af7-498cb629f2e1&Agenda=Agenda&lang=French&Item=21&Tab=attachments>
- Ville d'Ottawa (2025c). *Site web Lansdowne 2.0*. <https://participons.ottawa.ca/lansdowne-2-0>



Ville d'Ottawa (2025d). *Approbation de la version officielle du projet de réaménagement Lansdowne 2.0 et autorisation de lancer le plan de mise en œuvre*, Soumis le 20 octobre 2025 par Sean Moore, Directeur du projet de réaménagement du parc Lansdowne, ACS2025-IWS-IS-0003, Rapport présenté au Comité des finances et des services organisationnels, Rapport soumis le 29 octobre 2025 et au Conseil le 7 novembre 2025, 154p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=269637>

Ville d'Ottawa (2025e). *Maire et conseillers municipaux*. <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/maire-et-conseillers-municipaux>

Ville d'Ottawa (2025f). *Lansdowne 2.0 – Fact Sheet*, 7p.

Ville d'Ottawa (2025g). *Conseil municipal d'Ottawa – Procès-verbal*, 22 octobre, 25p. (motion 2025-67-09 – Lansdowne – Changement de date - Conseil, p.20) <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/FileStream.ashx?DocumentId=269571>

Ville d'Ottawa (2025h). *Lansdowne 2.0 – Foire aux questions*. [https://participons.ottawa.ca/lansdowne-2-0?tool=qanda#tool\\_tab](https://participons.ottawa.ca/lansdowne-2-0?tool=qanda#tool_tab)

Ville d'Ottawa (2025i). *Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2024*, Dossier : ACS2025-CRM-OCM-0004, Soumis le 20 octobre 2025 par Wendy Stephanson, Directrice municipale, Rapport présenté au Comité des finances et des services organisationnels le 29 octobre 2025 et au Conseil le 7 novembre 2025, 28p. <https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=269629>

Wikipédia (2025a). *TD Place Arena*. [https://fr.wikipedia.org/wiki/TD\\_Place\\_Arena](https://fr.wikipedia.org/wiki/TD_Place_Arena) et [https://en.wikipedia.org/wiki/TD\\_Place\\_Arena](https://en.wikipedia.org/wiki/TD_Place_Arena)

Wikipédia (2025b). *Stade Place TD*. [https://fr.wikipedia.org/wiki/Stade\\_Place\\_TD](https://fr.wikipedia.org/wiki/Stade_Place_TD)

Wikipédia (2025c). *Centre Slush Puppie*. [https://fr.wikipedia.org/wiki/Centre\\_Slush\\_Puppie](https://fr.wikipedia.org/wiki/Centre_Slush_Puppie)

Wikipédia (2025d). *Place Bell*. [https://fr.wikipedia.org/wiki/Place\\_Bell](https://fr.wikipedia.org/wiki/Place_Bell)

Wikipédia (2025e). *Centre Bell*. [https://fr.wikipedia.org/wiki/Centre\\_Bell](https://fr.wikipedia.org/wiki/Centre_Bell)

White-Crummey, A. (2025). Councillor releases results of survey on Lansdowne rethink as final vote looms, *CBC News*, October 31. <https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/councillor-releases-results-of-survey-on-lansdowne-rethink-as-final-vote-looms-9.6962185>

## À propos de l'auteur

**François Brouard**, DBA, FCPA, FCA est professeur titulaire en comptabilité et fiscalité à la Sprott School of Business, Université Carleton, directeur du Professional Accounting Research Group (PARG) et co-directeur de Philab Ontario.  
francois.brouard@carleton.ca

[suggestion pour citer cette note de recherche: Brouard, F. (2025). *Lansdowne 2.0 – Un sommaire du projet à Ottawa avec ses controverses*, PARG #2025-67NR, Note de recherche, Professional Accounting Research Group (PARG), Sprott School of Business, Carleton University, 6 novembre, 33p.]

## PARG notes de recherche

Carleton University, Professional Accounting Research Group (PARG)  
(disponible à <https://sprott.carleton.ca/parg/>)

Copyright © 2025, François Brouard

*Les points de vue présentés dans ce document ne représentent pas les positions officielles du Professional Accounting Research Group (PARG), de la Sprott School of Business ou de Carleton University.*

## Annexe A – Recommandation au Conseil municipal du 7 novembre 2025

(Source : Ville d'Ottawa, 2025d, p.)

« Que le Comité des finances et des services organisationnels recommande au Conseil municipal :

1. De recevoir les informations relatives aux processus et aux exercices de diligence raisonnable entrepris dans le cadre de la préparation de l'approche recommandée pour le réaménagement du parc Lansdowne, telles qu'elles sont décrites dans le présent rapport, y compris les éléments suivants :
  - a. Motions et directives à l'intention du personnel
  - b. Parcellle de propriété en copropriété pour les droits souterrains et aériens
  - c. Rapport du commissaire à l'équité relatif au processus de demande d'offres
  - d. Distributions en cascade du Partenariat
  - e. Cadre d'approvisionnement social
2. Approuver le réaménagement du parc Lansdowne (Lansdowne 2.0), tel qu'il est décrit dans le présent rapport, y compris les éléments suivants :
  - a. Approuver la stratégie de financement et l'analyse de rentabilisation modifiées pour la construction du nouveau Centre d'événements de la Ville et des gradins du côté nord du parc Lansdowne, comme il est détaillé dans le présent :
    - i. Approuver la réduction de 279 millions de dollars de l'autorisation budgétaire, pour un montant total de 418,8 millions de dollars, qui comprend les 22 millions de dollars déjà approuvés à ce jour;
    - ii. Approuver l'augmentation de l'autorisation budgétaire de 621 millions de dollars pour un total de 19,2 millions de dollars pour la construction d'un stationnement municipal sous les gradins du côté nord;
    - iii. Approuver l'autorisation budgétaire en immobilisations de 45,9 millions de dollars pour la construction des nouveaux commerces de détail, dont 39,2 millions de dollars seront remboursés par la Société en commandite principale Lansdowne (SCPL) et 6,7 millions de dollars seront financés par les droits souterrains et aériens de la propriété, sous réserve de l'approbation de la recommandation 2.a.iv;
    - iv. Déléguer au directeur général de la Direction générale des initiatives stratégiques le pouvoir de procéder à la séparation des parcelles de propriété en copropriété A, B, C et D en fief simple des terrains du parc Lansdowne, comme il est indiqué dans le document 2, afin de soutenir le nouveau volet résidentiel, et de conclure un accord d'achat et de vente des droits aériens et souterrains pour ces parcelles avec Mirabella Development Corporation, pour un montant de 65 millions de dollars, selon les modalités énoncées dans le présent rapport, le produit de la vente, déduction faite des fonds requis dans la recommandation 2.a.iii., soit 58,3 millions de dollars, sera réparti comme suit et comme il est décrit dans le présent rapport :
      1. Affecter 33,9 millions de dollars au projet Lansdowne 2.0;
      2. Affecter 10 millions de dollars provenant de la valorisation des droits souterrains et aériens au stationnement supplémentaire appartenant à la Ville sous les gradins du côté nord, disponible à la location par le projet d'aménagement à usage mixte, à la réserve pour le stationnement afin de financer le coût de construction de l'installation de stationnement et de réduire le recours à l'endettement pour cet investissement;
      3. Approuver une contribution de 14,4 millions de dollars à la réserve pour le logement abordable;
    - v. Augmenter la taxe municipale sur l'hébergement (TMH) de 1 % à compter du 1er janvier 2026 et déléguer à la directrice municipale le pouvoir de modifier l'accord actuel visant la TMH afin d'affecter le 1 % supplémentaire à la Ville pour ses propres besoins touristiques, et affecter en outre 2 millions de dollars par an provenant de la

- MAT au projet Lansdowne 2.0, comme il est indiqué dans le présent rapport et convenu avec Tourisme Ottawa et l'Association des Hôtels d'OttawaGatineau;
- vi. Approuver le maintien de la ligne de crédit de 20 millions de dollars pour la Société en commandite principale Lansdowne (ASCPL) après la construction pour la durée de l'accord, quand et si elle est nécessaire, et déléguer à la directrice municipale le pouvoir d'autoriser son utilisation;
- b. Approuver la construction du projet Lansdowne 2.0, y compris le nouveau Centre d'événements de la Ville et les gradins du côté nord, le stationnement appartenant à la Ville et les améliorations du domaine public, comme il est décrit dans le présent rapport, et déléguer au directeur général de la Direction générale de services d'infrastructure et d'eau le pouvoir de finaliser et d'exécuter le contrat pour la construction du projet Lansdowne 2.0 avec la société EBC Inc., comme il est recommandé par les Services d'approvisionnement, sur la base de l'offre la plus avantageuse reçue en réponse à l'appel d'offres Lansdowne 2.0 et comme il est décrit dans le présent rapport;
- c. Déléguer l'autorisation du directeur général de la Direction générale des initiatives stratégiques de finaliser et d'exécuter tous les accords requis pour soutenir le développement du nouveau volet résidentiel et des éléments à usage mixte, ainsi que leur intégration dans les activités du parc Lansdowne, comme il est décrit dans le présent rapport;
3. Approuver les mesures de mise en œuvre suivantes, telles qu'elles sont décrites dans le présent rapport :
- Approuver le maintien de la désignation du stade et de la partie du stationnement appartenant à la Ville comme installations municipales à des fins culturelles, récréatives ou touristiques, pour les besoins de la municipalité et pour l'usage publique, conformément à la Loi de 2001 sur les municipalités et au Règlement de l'Ontario 603/06, et déléguer à la directrice municipale le pouvoir de conclure un accord municipal relatif aux installations d'immobilisations pour les nouvelles installations et de finaliser le règlement nécessaire, comme il est décrit plus en détail dans le Règlement 603/06, et déléguer au directeur municipal le pouvoir de conclure un accord municipal relatif aux immobilisations pour les nouvelles installations, et de finaliser le règlement requis, comme il est décrit plus en détail dans le présent rapport;
  - Approuver la clôture légale du Plan de partenariat du parc Lansdowne modifié afin de passer à la phase de construction du réaménagement de Lansdowne 2.0 et déléguer à la directrice municipale le pouvoir de mettre en œuvre les approbations susmentionnées, y compris, mais sans s'y limiter, la négociation, signature et remise de tout autre accord, document, instrument, acte et élément requis ou jugé nécessaire ou souhaitable pour donner pleinement effet aux dispositions du présent rapport et aux transactions qui y sont envisagées. »