

353126-2026 - Mise en concurrence

Belgique – Services d'exploitation de casinos – Concession pour l'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe I (casino) sur le territoire de la Ville de Bruxelles
OJ S 98/2026 22/05/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire - Avis de changement
Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Ville de Bruxelles

Adresse électronique: marie.radelet@brucity.be

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Concession pour l'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe I (casino) sur le territoire de la Ville de Bruxelles

Description: La concession a pour objet la conclusion avec la Ville de Bruxelles d'une convention de concession d'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe I (casino), au sens de l'article 29, alinéa 3, de la Loi du 7 mai 1999. Le concessionnaire sera chargé d'exploiter le casino. À cette fin, il devra obtenir une licence de classe A délivrée par la Commission belge des jeux de hasard. Le soumissionnaire devra donc également remplir les conditions requises pour obtenir une telle licence. La convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de la licence de classe A par le concessionnaire auprès de la Commission des jeux de hasard (art. 18 de l'AR du 26 juin 2002). La concession est exploitée dans le lieu suivant : Dans le complexe multifonctionnel, anciennement dénommé « GALERIES ANSPACH », sis à front du Boulevard Anspach 30 à 36 et formé par les rues Grétry, des Fripiers et la rue de l'Evêque, antérieurement cadastré section B, numéro 1472/G (48a 67ca), numéro 1600/P (3a 45 ca) et numéro 1600/S (115,75 m²), et d'après extrait cadastral récent section B numéro 1472KP0000 pour une superficie cadastrale totale de 52 ares 54 centiares : L'entité dénommée « Casino », cadastrée section B, numéro 1472KP0122, se composant de l'ensemble des surfaces suivantes : • Une surface de 11.530 m² destinés à l'activité casino ; • Une surface de 950 m² actuellement destinés au restaurant situé au septième étage ; • Une surface de 1.885 m² situés au sous-sol destinés au parking et au stockage. Soit une surface totale de 14.365 m². Le complexe multifonctionnel anciennement dénommé « GALERIES ANSPACH » est la propriété de la Ville de Bruxelles. Cependant, la Ville de Bruxelles a octroyé un droit d'emphytéose sur ce complexe à la S.A. NOUVELLES GALERIES DU BOULEVARD ANSPACH (en abrégé « NGBA »), qui en est l'emphytéote. Afin de pouvoir exploiter les lieux, le concessionnaire se verra octroyer un droit de superficie par l'emphytéote. Les modalités et conditions liées à ce droit de superficie sont exposées dans le projet d'acte de superficie figurant à l'annexe 4 du présent cahier des charges, que le concessionnaire sera tenu de signer. Le concessionnaire sera chargé, outre de l'exploitation du casino, de l'exploitation des différents services HoReCa implantés dans les lieux faisant l'objet de la présente concession ainsi que de l'organisation d'événements sur le site.

Identifiant de la procédure: ed0d87a9-2225-462e-928f-d3ef065c2047

Identifiant interne: RF/26/CONCES/1026

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

Principales caractéristiques de la procédure et informations sur l'endroit où obtenir les règles complètes applicables à la procédure: La concession sera attribuée à l'issue d'une procédure en une phase sans négociation.

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 92351200 Services d'exploitation de casinos

2.1.2. Lieu d'exécution

Ville: Bruxelles/Brussel

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/23/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document de marché

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: RF/26/CONCES/1026 - 1

Description: La concession a pour objet la conclusion avec la Ville de Bruxelles d'une convention de concession d'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe I (casino), au sens de l'article 29, alinéa 3, de la Loi du 7 mai 1999. Le concessionnaire sera chargé d'exploiter le casino. À cette fin, il devra obtenir une licence de classe A délivrée par la Commission belge des jeux de hasard. Le soumissionnaire devra donc également remplir les conditions requises pour obtenir une telle licence. La convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de la licence de classe A par le concessionnaire auprès de la Commission des jeux de hasard (art. 18 de l'AR du 26 juin 2002). La concession est exploitée dans le lieu suivant : Dans le complexe multifonctionnel, anciennement dénommé « GALERIES ANSPACH », sis à front du Boulevard Anspach 30 à 36 et formé par les rues Grétry, des Fripiers et la rue de l'Evêque, antérieurement cadastré section B, numéro 1472/G (48a 67ca), numéro 1600/P (3a 45 ca) et numéro 1600/S (115,75 m²), et d'après extrait cadastral récent section B numéro 1472KP0000 pour une superficie cadastrale totale de 52 ares 54 centiares : L'entité dénommée « Casino », cadastrée section B, numéro 1472KP0122, se composant de l'ensemble des surfaces suivantes : • Une surface de 11.530 m² destinés à l'activité casino ; • Une surface de 950 m² actuellement destinés au restaurant situé au septième étage ; • Une surface de 1.885 m² situés au sous-sol destinés au parking et au stockage. Soit une surface totale de 14.365 m². Le complexe multifonctionnel anciennement dénommé « GALERIES ANSPACH » est la propriété de la Ville de Bruxelles. Cependant, la Ville de Bruxelles a octroyé un droit d'emphytéose sur ce complexe à la S.A. NOUVELLES GALERIES DU BOULEVARD ANSPACH (en abrégé « NGBA »), qui en est l'emphytéote. Afin de pouvoir exploiter les lieux, le concessionnaire se verra octroyer un droit de superficie par l'emphytéote. Les modalités et conditions liées à ce droit de superficie sont exposées dans le

projet d'acte de superficie figurant à l'annexe 4 du présent cahier des charges, que le concessionnaire sera tenu de signer. Le concessionnaire sera chargé, outre de l'exploitation du casino, de l'exploitation des différents services HoReCa implantés dans les lieux faisant l'objet de la présente concession ainsi que de l'organisation d'événements sur le site.
Identifiant interne: 1

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 92351200 Services d'exploitation de casinos

5.1.2. Lieu d'exécution

Ville: Bruxelles/Brussel

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/01/2027

Durée: 15 Ans

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Document de marché

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Qualité

Description: Une note de vision : Le soumissionnaire doit exposer sa vision de l'exploitation concrète du casino au sens large du terme (casino, horeca et événements) et, plus précisément, la manière dont il envisage cette exploitation dans le cadre de la ville touristique et/ou la manière dont il compte répondre aux besoins de la ville de Bruxelles et à ceux qu'il identifie lui-même à cet égard. Le soumissionnaire décrit clairement sa vision pour chaque élément. Le soumissionnaire démontrera notamment : o comment il accordera une attention particulière à la protection des joueurs dans le casino. Il doit expliquer quelles mesures seront prises pour lutter contre les assuétudes. o comment il respectera les principes de « gouvernance d'entreprise » (bonne gestion d'entreprise), comment il mènera une politique anti-blanchiment efficace et comment il agira conformément à la réglementation en vigueur (conformité) et à la vision de la Commission des jeux de hasard. o comment il garantira la sécurité des lieux (casino, horeca et événements), ce tant du point de vue des mesures de protection aux alentours et à l'entrée du casino que pour ce qui concerne les mécanismes de sécurité à l'intérieur de l'exploitation ; o comment il organisera des événements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du casino. Le soumissionnaire détaillera le type et la qualité des spectacles qu'il entend proposer ainsi que le budget prévu pour la couverture médiatique de ces événements ; o comment l'accueil des joueurs est organisé et encadré, comment la surveillance est assurée, quelles mesures préventives sont prises contre la dépendance au jeu, comment l'image du bâtiment du casino sera améliorée, quels moyens publicitaires seront utilisés pour promouvoir le casino et la ville de Bruxelles en général ; o quels jeux (nommer les tables : roulette, black jack, poker, ...), combien de tables de jeux et combien de machines à

sous seront prévues dans le casino. Le soumissionnaire prévoit au minimum 30 tables de jeux, au minimum 270 machines à sous et 10 heures quotidiennes minimum d'ouverture des tables de jeux. Il indiquera également qu'il organisera au minimum un tournoi de poker par an. Le(s) soumissionnaire(s) ayant présenté la vision la meilleure du point de vue du pouvoir adjudicateur et la plus complète obtien(nen)t la mention « très bien » et le maximum de points. Le(s) soumissionnaire(s) ayant obtenu la note « bonne » : 25 points ; le(s) soumissionnaire(s) ayant obtenu la note « suffisante » : 20 points et le(s) soumissionnaire(s) ayant obtenu la note « insuffisante » : 10 points. Le soumissionnaire qui ne prévoit pas au minimum 30 tables de jeux, au minimum 270 machines à sous, 10 heures quotidiennes minimum d'ouverture des tables de jeux et au minimum un tournoi de poker par an reçoit 0 points pour ce sous-critère d'attribution.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 30

Critère:

Type: Qualité

Description: Les travaux d'investissement dans le casino. Le soumissionnaire décrira et chiffrera les travaux d'investissement qu'il entend réaliser dans les deux premières années d'exploitation du casino. Le nombre de points attribués à chaque soumissionnaire est calculé proportionnellement au nombre maximal de points pouvant être obtenus, le budget de travaux d'investissement le plus élevé se voyant ainsi attribuer le nombre maximal de points.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 25

Critère:

Type: Coût

Description: Le montant annuel de la redevance relative à la convention de concession que le soumissionnaire s'engage à payer à la Ville de Bruxelles. Le nombre de points attribués à chaque soumissionnaire est calculé proportionnellement au nombre maximal de points pouvant être obtenus, la redevance annuelle la plus élevée se voyant ainsi attribuer le nombre maximal de points.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 35

Critère:

Type: Coût

Description: Le montant annuel de la partie de redevance relative au droit de superficie que le soumissionnaire s'engage à payer à l'emphytéote (actuellement, la S.A. NOUVELLES GALERIES DU BOULEVARD ANSPACH) pour les surfaces destinées à l'activité casino (11.530 m²). Cette redevance doit être exprimée en €/m² (hors TVA) et ne peut être inférieure à 337,42 €/m². Le nombre de points attribués à chaque soumissionnaire est calculé proportionnellement au nombre maximal de points pouvant être obtenus, la redevance annuelle la plus élevée se voyant ainsi attribuer le nombre maximal de points. Note : Le pouvoir adjudicateur précise que la redevance totale relative au droit de superficie se décompose comme suit (cf. art. 25 du projet de convention de superficie en annexe) : - Minimum 337,42 €/m² pour les surfaces destinées à l'activité casino (11.530 m²) ; - 250 €/m² pour les surfaces HORECA hors casino (950 m²) ; - 150 €/m² pour les surfaces de stockage et de parking (1.885 m²). Ces montants doivent être indexés sur base de l'indice des prix à la consommation de février 2025. Seule la partie de redevance relative aux surfaces destinées à l'activité casino constitue un critère d'attribution pour la concession.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 5

Critère:

Type: Coût

Description: Le concessionnaire indique le nombre de jours par an où il mettra gratuitement les lieux à disposition de la Ville de Bruxelles (à l'exclusion des espaces de jeux). Le nombre de points attribués à chaque soumissionnaire est calculé proportionnellement au nombre maximal de points pouvant être obtenus, le nombre de jours par an de mise à disposition gratuite le plus élevé se voyant ainsi attribuer le nombre maximal de points.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 5

5.1.11. Documents de marché

Adresse des documents de marché: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/bb3b2895-7976-4a5b-ab35-a5399b06cdb5/documents>

Canal de communication ad hoc:

URL: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/bb3b2895-7976-4a5b-ab35-a5399b06cdb5/forum>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requête

Adresse de soumission: <https://www.publicprocurement.be/supplier/enterprises/0/tendering-workspaces/publication-workspace-detail/bb3b2895-7976-4a5b-ab35-a5399b06cdb5/general>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: français, néerlandais

La signature ou le cachet électronique avancé(e) ou qualifié(e) [au sens du règlement (UE) N° 910/2014] est requis(e)

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 05/06/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Conseil d'Etat

Description des délais d'introduction des procédures de recours: De manière générale, un recours en suspension doit être introduit dans un délai de 15 jours et un recours en annulation doit être introduit dans un délai de 60 jours. Les délais de recours sont détaillés à l'article 23 de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions. Il est renvoyé à cette loi pour davantage d'informations à ce sujet.

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Ville de Bruxelles

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Ville de Bruxelles

Numéro d'enregistrement: 0207373429_4743

Département: Grondregie Stad Brussel

Adresse postale: Hallenstraat, 4

Ville: Bruxelles/Brussel

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique
Point de contact: Marie Radelet
Adresse électronique: marie.radelet@brucity.be
Téléphone: +32 22793206
Adresse internet: <https://regiefonciere.bruxelles.be>
Profil de l'acheteur: <https://www.publicprocurement.be/bda?organisationIds=4743&includeOrganisationChildren=true>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

8.1. ORG-0002

Nom officiel: SPF Stratégie et Appui
Numéro d'enregistrement: BE001
Adresse postale: Simon Bolivarlaan 30, bus 1
Ville: Bruxelles/Brussel
Code postal: 1000
Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)
Pays: Belgique
Adresse électronique: revise@publicprocurement.be
Téléphone: +32 2 740 80 00
Adresse internet: <https://bosa.belgium.be>

Rôles de cette organisation:

TED eSender

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Conseil d'Etat
Numéro d'enregistrement: BE0931814266
Adresse postale: Wetenschapsstraat 33
Ville: Bruxelles/Brussel
Code postal: 1040
Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)
Pays: Belgique
Adresse électronique: info@raadvanstate.be
Téléphone: +3222349611
Adresse internet: <http://www.raadvst-consetat.be/>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

10. Changement

Version de l'avis antérieur à modifier

:

f36a5877-74b3-427f-ad2e-40c15366ef73-01

Principale raison du changement

:

Mise à jour d'informations

Description

:

Le document "permis d'environnement" dans le ZIP intitulé "documents" était incomplet. La version complète du permis d'environnement a été chargée dans le dossier (permis d'environnement, plans et avis SIAMU).

10.1. Changement

Identifiant de la section: PROCEDURE

Les documents de marché ont été modifiés le: 21/05/2026

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: e3d76d42-5342-4acc-a428-2125dbed2421 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 19

Date d'envoi de l'avis: 21/05/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Date et heure de transmission de l'avis (eSender): 21/05/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: néerlandais, français

Numéro de publication de l'avis: 353126-2026

Numéro de publication au JO S: 98/2026

Date de publication: 22/05/2026