

# Modèle Industriel et Plan de développement International

---

Projets d'Internationalisation dans le Secteur de la  
Construction de Logements



Groupe BSCP & HERRERA



Notre volonté est de vous faire connaître le groupe “BSCP & HERRERA” dont la mission est de mener à bien les projets d’internationalisation dans le secteur de la construction dont la spécialité est la construction de logements à caractère social.

Dans ce document le Groupe propose un “modèle industriel” conçu spécialement pour se lancer dans n’importe quel projet de haut volume de construction, capable de développer un produit de qualité sur une courte durée, avec un équilibre de coûts ajustés à travers l’utilisation d’économie d’échelles.

L’utilisation du “modèle industriel” fournit un instrument permettant de pallier au haut déficit de logements dont souffrent de nombreux marchés émergents, ayant comme résultat une création de richesses et bienfaits dans les trois supports sur lesquels repose le développement durable de n’importe quelle région c’est à dire “le support social”, “le support politique” et “le support économique”.

Le Groupe BSCP & HERRERA” offre diverses formes et solutions d’action, afin de pouvoir s’adapter aux besoins de chaque marché, aux objectifs ainsi qu’aux capacités ou prévisions de croissance, de progrès de chaque environnement.

1. Le Groupe BSCP & HERRERA
2. Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA
3. Création de Richesses et Bienfaits
4. Formes d'Action Internationale

1. Le Groupe BSCP & HERRERA

2. Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA

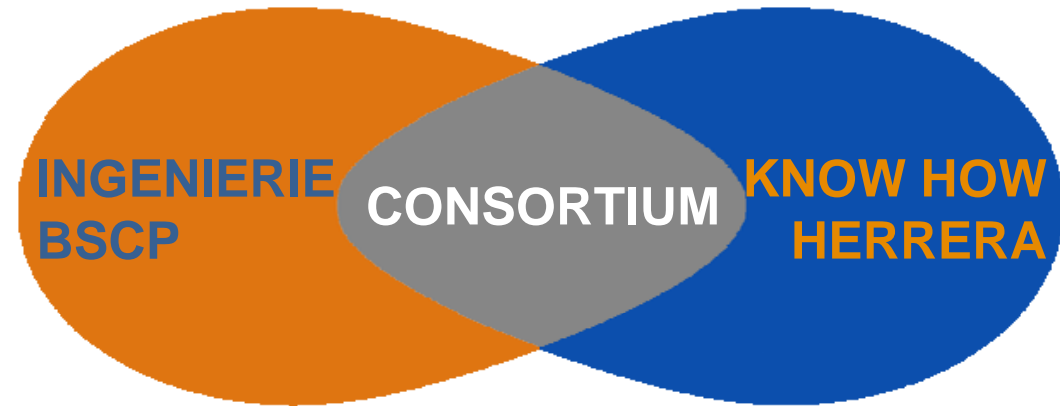
3. Création de Richesses et Bienfaits

4. Formes d'Action Internationale

# Le Groupe BSCP & HERRERA

## Qui sommes-nous

Le Groupe BSCP & HERRERA est un ensemble d'entreprises ayant une très grande expérience dans le secteur de la construction industrialisée. Le Groupe a misé sur l'internationalisation de leurs technologies, connaissances, produits et capacités, en unissant leurs forces et expérience, et en créant des synergies sur les marchés.



L'élément clé est le capital humain. Celui-ci est composé d'équipes multidisciplinaires offrant des services immobiliers répondant aux besoins de chaque client, depuis l'étude et la viabilité d'une idée conceptuelle à la livraison du produit clés en main.



Il développe des techniques de construction innovatrices, de conception et de recherche concernant le processus d'industrialisation des constructions et ceci, dans le but d'offrir un produit compétitif au niveau du prix, de la qualité et de la rapidité dans son exécution.

## Que faisons-nous

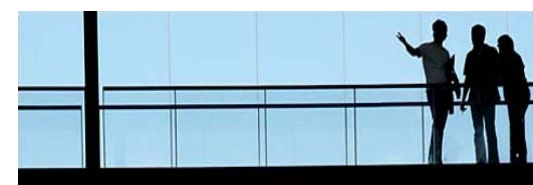
Analyse de  
Viabilité

Collaboration dans les  
prises de décisions

Développement des  
projets et Construction

Livraison des Produits  
Optimisés pour leur usage

- ❑ Nous définissons et planifions les produits, moyens et ressources en accord avec les besoins de nos clients.
- ❑ Nous réalisons l'analyse économique et ses possibles alternatives afin de garantir la viabilité et la réussite de la réalisation du projet.
- ❑ Nous collaborons dans la prise de décisions avec nos clients en apportant différentes solutions, en optimisant les ressources, capitaux de financement et coordination des différentes équipes et moyens nécessaires.
- ❑ Nous réalisons la rédaction des projets techniques nécessaires à son exécution.
- ❑ Nous réalisons la construction intégrale des constructions en nous engageant sur les coûts, délais de livraison et la plus haute garantie de qualité avalisée par nos certificats techniques émis par les prestigieux organismes de construction et gestion de qualité.
- ❑ Nous livrons nos produits optimisés afin que l'usage et/ou exploitation aie le moins d'impact possible sur les coûts de maintien et/ou coûts d'exploitation.





# Investissements

## □ Actifs Intangibles:

- Recherche + Développement + Innovation : 3.500.000 €
- Brevets, Certificat d'aptitude technique: 2.000.000 €

## □ Actifs Matériels:

- Usine de blocs et voûtes, trottoirs : 2.900.000 €
- Usine BESSER pour la production des pièces spéciales en béton: 8.700.000 €
- Production de granulats, calcaires et dérivés: 2.900.000 €
- Usine de production d'éléments structuraux pour des bâtiments industriels, résidentiels et travaux publics: 8.200.000 €
- Usine de production de forgés précontraints pour bâtiments industriels, résidentiels et travaux publics: 7.200.000 €
- Usine de production des murs de grandes dimensions pour des bâtiments industriels, résidentiels et travaux publics: 7.700.000 €

\*TOTAL INVESTISSEMENTS : 43.100.000 €



\* Investissements réalisés en Espagne et depuis la fondation des sociétés formant le groupe

# Gestion et Secteurs d'activité

## CABINET-CONSEIL/ INGENIERIE

- ❑ Etudes de coûts et viabilité économique
- ❑ Gestions des plans d'urbanisation
- ❑ Développement d'Avant-projets et Projets Basiques : Conçus pour être réalisés à travers le Système de Construction BSCP & HERRERA
- ❑ Rédaction de Projets d' Exécution / Industrialisation. Lesquels incluent la technologie du Système de Construction.
- ❑ Rédaction de Projets d' Installations et calcul de structures. Lesquels incluent les certifications de calcul correspondantes.
- ❑ Project & Construction Management. Incluant la Gestion Totale du Projet, Supervision des travaux et suivi afin de garantir la réussite des projets.



## CONSTRUCTION / SOLUTIONS DE CONSTRUCTIONS

- ❑ Logements Industrialisés. Constructions en hauteur et individuelles
- ❑ Constructions pour usage Tertiaire : Hotels, Bureaux, Centres Penitenciers, Pavillons à usages multiples, installations sportives...
- ❑ Structures Préfabriquées de grandes dimensions pour constructions et travaux de génie civil.
- ❑ Cloisons Architectoniques. Tout type de finitions en ce qui concerne les cloisons.
- ❑ Génie civil. Murs de contention, systèmes anti corrosion, jardins et solutions durables pour la réhabilitation et protection des espaces naturels .
- ❑ Acoustique:: Systèmes d'absorption acoustique pour les divisions et cloisons spécialement conçues pour utilisation de surfaces d'intérêt public..
- ❑ Ample gamme de produits pour la construction : Revêtements, approvisionnement de granulats ,plaques alvéolaires, etc.





# Histoire et Evolution du Groupe

1965-1989

- Création de la société “Hijos de Antonio Herrera” pour la production et approvisionnement pour la construction. Elle commence son activité avec la fabrication de dalles hydrauliques.
- Étendue de la gamme de produits de l'activité avec la production de blocs et de voûtes.
- A la fin des années 80 la fabrication de tous les produits commercialisés est automatisée.

Années 90

- Des investissements sont réalisés pour l'installation d'une usine Besser avec pour objectif la fabrication, approvisionnement et exécution des pièces spéciales en béton.
- Installation d'une carrière de granulats pour approvisionner et garantir la qualité aux entreprises du groupe, existantes et à venir.
- Des investissements sont réalisés pour la création d'une usine de fabrication de structures préfabriquées, et plaques alvéolaires pour la construction industrielle, travaux publics, parking et bureaux, permettant au Groupe Herrera de renforcer sa position de leader sur le marché des Industriels de la préfabrication en béton armé.

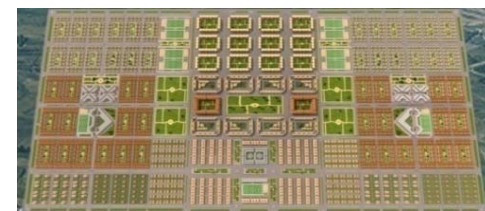
- La société se constitue et procède à l'achat de divers brevets de systèmes industrialisés, l'objectif étant d'intégrer la construction de bâtiments et d'optimiser les processus de production à travers de nouvelles techniques de construction.
- Comme résultat de l'expérience dans la construction Industrialisée, BSCP présente le brevet qui reprend la procédure intégrée pour la construction de tout type de bâtiment, à travers l'union de pièces en béton armé. (Délivré en 2002).
- Dans le livre L'INDUSTRIALISATION POSSIBLE” publié à travers du CYTED (Programme de Science et Technologie pour le Développement), le Système BSCP y est décrit comme étant le seul permettant la construction industrialisée de n'importe quel bâtiment moyennant le développement d'un Projet d'Industrialisation.



# Histoire et Evolution du Groupe

## Années 2000

- L'entreprise "Grupo Herrera" réalise des investissements dans une usine innovatrice pour la fabrication de murs, façades et dalles de grandes dimensions, en offrant de façon intégrale les produits et solutions pour le marché des constructions résidentielles et industrielles. Il obtient le marquage de conformité "CE", et la certification des systèmes de gestion de la qualité ISO: 9001:2000 émis par "IQNet" et "Aenor".
- BSCP présente un nouveau brevet qui, en se basant sur l'idée du précédent, permet la construction de n'importe quel bâtiment grâce à l'union de pièces en béton armé vissées. BSCP obtient le "Document d'aptitude technique" n°398 du prestigieux "Institut des sciences de la construction Eduardo Torroja". BSCP est désormais homologuée techniquement dans le monde entier concernant le respect des normes de la construction dictée pour la "UEAtc" (Union Européenne pour l'Agrément technique dans la construction) et les règles "ACI" (American Concrete Institute).
- "Grupo Herrera" et "BSCP" concrétisent une alliance stratégique au niveau mondial, en formant le consortium "Grupo BSCP & HERRERA" dans lequel la société consultante "BSCP", spécialisée dans la conception de logements dont la réalisation se fait à travers des systèmes de construction industrialisée, fournit la technologie de son système de construction à travers son ingénierie et "Grupo Herrera" le savoir-faire de fabrication et montage en construction industrialisée.
- BSCP développe le "Plan national du logement" sur la base d'une "ville prototype de 10 000 logements". Le plan reprend tous les projets d'industrialisation nécessaires à son exécution et est adaptable à n'importe quel terrain et nombre de logements. Le Plan susmentionné est élu par le Secrétariat de Coopération ibéro-américaine (organisation internationale à laquelle appartiennent les 21 pays de la communauté) comme solution pour pallier au problème du logement dans le monde entier.
- "Le système de construction BSCP&HERRERA" est choisi comme technologie à intégrer dans le développement de projets, dans le Concours d'Innovation Technologique pour Construction, promu par "INCASOL" (Institut catalan du sol).



# Projects Emblématiques

## En Espagne.

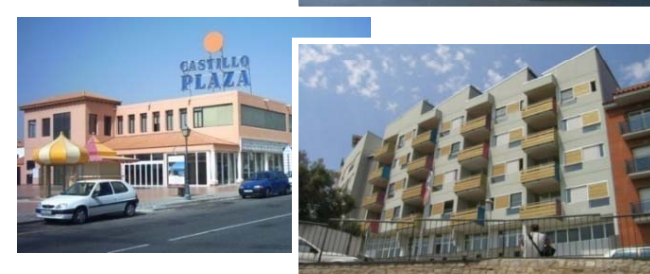
- Promotion de logements individuels "Navalagamella" (Madrid)
- Centre Pénitencier de "Curtis" (La Coruña)
- Centre Pénitencier de "A Lama" (Pontevedra)
- Promotion de logements individuels "Villamansion" (Zaragoza)
- Immeuble de logements et bureaux "Mosen Domingo Agudo" (Zaragoza)
- Projet de logements et local commercial "Boggiero" (Zaragoza)
- 19 Logements et garages "El Escorial" (Madrid)
- Centre commercial et bureaux "Castillo Plaza" (Fuerteventura)
- Immeuble de logements sociaux "Mataro" (Barcelona)
- Immeuble de logements sociaux "Miribilla" (Bilbao)
- Projet de l'hôtel (300 chambres) "Caleta Fuste" (Fuerteventura)
- Usine de production pour "Heineken- Cruzcampo" (Sevilla)
- Immeuble de 30 logements sociaux et bureaux "Granollers" (Barcelona)
- Entrepôt et magasin pour "Merkamuebles" (Sevilla)
- Projet de 36 logements sociaux et salle multi-usage pour les personnes âgées "Masnou". (Barcelone) (à réaliser)

## Hors Espagne.

- Logements individuels "Jenssen Beach" (Florida, EEUU)
- Programme de 3.500 logements sociaux (Uruguay)
- Programme de 6.000 logements en Kurdistan Irakien, Sulaimaniyah, à 200 km de Erbil. (en exécution)

## Études pour le développement du Plan National Des Logements

- BSCP&HERRERA a été la première société privée à présenter devant la Conférence Latinoaméricaine de Chefs d'État de 2004 à Costa Rica, une solution intégrale pour pallier le problème du logement en Amérique Latine, en réalisant en même temps plusieurs études de développement de logements pour des plans nationaux à Honduras, Nicaragua, Maroc, Angola, Gabon, les Philipines, Vietnam, Bolivie, Venezuela, Haiti...





1. Le Groupe BSCP & HERRERA
- 2. Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA**
3. Création de Richesses et Bienfaits
4. Formes d'Action Internationale

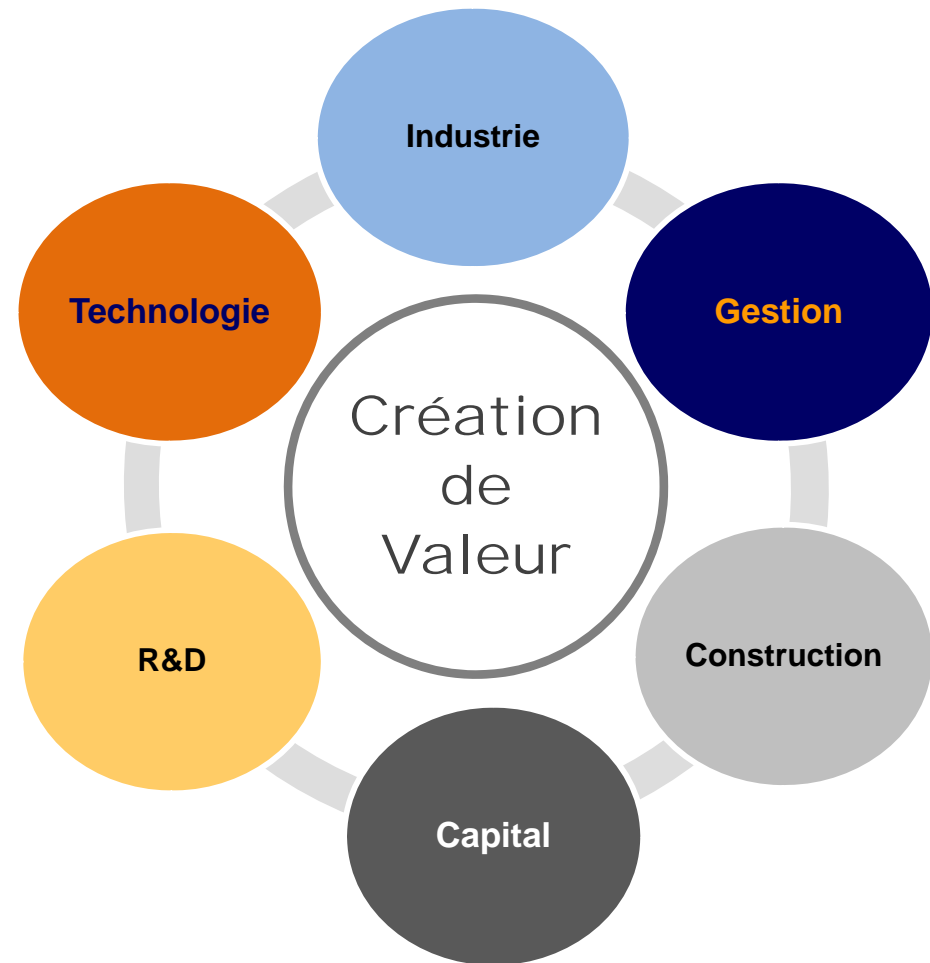
## INTEGRATION

Le “**Modèle Industriel**” proposé par le “Groupe BSCP & HERRERA” suppose l’intégration définitive de tous les processus de production industrialisée pour le développement de logements : capital, R+D+I , technologie, production, gestion et construction.

Au sein du groupe se développe une technologie industrielle de fabrication de logements innovatrice , qui permet de garantir une production ayant une qualité de logements supérieure à ce qui existe actuellement sur le marché.

La production industrielle est développée et supervisée dans toutes ses phases grâce à l’expérience du Groupe, qui a réalisé aussi bien des logements que d’autres projets immobiliers, avec une importante spécialisation concernant les logements à caractère social.

Enfin, l’expérience du Groupe en matière de logement social est en pleine expansion avec le développement des Plans Nationaux de Logement dans le monde entier.



## VISION

Le Groupe “**BSCP & HERRERA**” propose une réponse structurée et complète aux besoins de logement.

1. En intégrant toutes les activités nous obtenons des économies d'échelle dans la production, l'exécution et la gestion du logement et nous pouvons garantir une qualité élevée, de courts délais et une capacité de production élevée.
2. En appliquant la recherche technologique et le système de production industrielle nous garantissons l'homogénéité de la qualité des logements et nous résolvons les erreurs d'exécution du système traditionnel. Nous incorporons la notion de R+D+I. Nous exigeons la même qualité aussi bien pour le logement social que pour le privé.
3. L'activité de construction est soumise à des critères d'exactitude en terme de rythmes et de résultats. Tout est cadencé avec une extrême précision.
4. L'activité immobilière sélectionne les marchés, types de produit, lieux et qualités afin de personnaliser le produit à l'acheteur final en ce qui concerne la conception, les finitions et l'utilisation.
5. Le capital est le fonds d'investissement permettant une rotation élevée et une rentabilité basée sur la stabilité de la production et l'expansion de la part de marché.



# Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA

## IMPACT ECONOMIQUE

Le Groupe **BSCP & HERRERA** utilise une technologie devenue leader sur le marché espagnol et en pleine expansion internationale dans le secteur des produits industrialisés.

✓ Le Groupe non seulement utilise une technologie avancée, mais a également standardisé son système de production industrielle "**Système de Construction BSCP & HERRERA**" pour son application dans le secteur de la Construction. Le groupe innove continuellement afin d'améliorer la production.

✓ **Chaque projet supposera l'installation d'une usine de préfabriqués pour la production des éléments et l'industrialisation de la construction.**

✓ Ceci entraîne la création de nombreux emplois dans chaque usine créée, et plus du double des emplois pour la main d'oeuvre indirecte nécessaire à la réalisation des constructions de logements.

✓ Dans le cas de développements à l'international, la part des employés venus d'Espagne ne pourra dépasser les 15%. La mission du Groupe consiste à enseigner l'utilisation et le développement de la technologie, en créant et formant un capital humain de travailleurs locaux.

1. Le Groupe BSCP & HERRERA

2. Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA

3. Création de Richesses et Bienfaits

4. Formes d'Action Internationale



# Création de Richesses et Bienfaits

## SOCIAL

- ✓ L'utilisateur final est celui qui a la **perception** des logements que l'administration va promouvoir et construire.
- ✓ De l'emploi est généré dès que l'implantation commence.
- ✓ La main d'oeuvre locale reçoit une formation **continue** sur la plus haute technologie de construction, d'où une grande perspective d'avenir pour les habitants.

## POLITIQUE

- ✓ La pression sociale existante est réduite.
- ✓ Nous offrons des réalités et espoirs d'avenir .
- ✓ Le problème du logement est résolu car un outil et des infrastructures permettent de réduire les délais de construction.
- ✓ Une motivation de développement et progrès y est créée pour toute la société.



# Création de Richesses et Bienfaits

## MACROECONOMIQUE

- ✓ **L'activité économique et la consommation sont stimulées.**
- ✓ **Des activités entrepreneuriales** parallèles sont générées par l'activité économique de la construction de logements. **De l'emploi indirect** est généré par l'emploi des nouvelles activités entrepreneuriales.
- ✓ **La production de logement est incorporée aux secteurs à haute valeur ajoutée de l'économie du futur (R+D+I).**
- ✓ **Le capital physique et immobilier de l'économie est accru** grâce à une importante capacité de production de logements et autres actifs immobiliers avec l'application de **l'économie d'échelles.**
  - ✓ **Les demandes de biens, ressources et approvisionnements sont créées.**

## VALEUR AJOUTEE

- ✓ On obtient la construction de **logements durables** dans le temps et avec la **garantie technique internationale.**

1. Le Groupe BSCP & HERRERA
2. Le Modèle Industriel BSCP & HERRERA
3. Création de Richesses et Bienfaits
4. Formes d'Action Internationale

# Formes d'Action Internationale

## Solution 1

### Transfert de Technologie

- ✓ Nous concevons et montons une usine de préfabriqués et les moyens annexes nécessaires afin de se lancer dans les différents projets.
- ✓ Nous fournissons l'ingénierie du système de construction pour chaque projet
- ✓ Nous transmettons le savoir-faire de tout le processus industriel des Travaux Gris à travers la formation du personnel local pour que, passée une certaine période, il soit autonome durant tout le développement du système.
- ✓ Nous fournissons l'autorisation pour l'utilisation du système durant la période spécifiée dans les accords.

## Solution 2

### Fabricant Constructeur Travaux Gris

- ✓ Nous concevons et montons une usine de préfabriqués et les moyens annexes nécessaires afin de se lancer dans les différents projets.
- ✓ Nous fournissons la fabrication et le montage des Travaux Gris à travers l'ingénierie du système de construction et la gestion de tout le processus industriel ( les travaux blancs peuvent être fournis par les constructeurs locaux )







## Solution 3

### Fabricant Constructeur Total Travaux

- ✓ Nous concevons et montons une usine de préfabriqués et les moyens annexes nécessaires afin de se lancer dans les différents projets.
- ✓ Nous fournissons la fabrication et le montage des Travaux Gris à travers l'ingénierie du système de construction et la gestion de tout le processus industriel
- ✓ Nous fournissons et exécutons la totalité des chapitres comprenant les Travaux Blancs.



# Livraisons selon les Solutions

	Usine Production + Moyens	Projet Industrialisation	Know How Industriel	Travaux Gris	Travaux Blancs	Autorisation de l'utilisation du Système
						
Solution 1	✓	✓	✓			✓
Solution 2	✓	✓		✓		
Solution 3	✓	✓		✓	✓	

# Besoins Stratégiques

## IMPLANTATION

- ✓ Un terrain est nécessaire à l'implantation du Site de Production
- ✓ **6 à 8 mois** seront nécessaires à compter de la formalisation du contrat pour implanter le Site de Production.
- ✓ Afin de garantir l'investissement de l'usine, et les rythmes de production, le Site de Production doit être situé dans une zone à **capacité de demande élevée** qui garantie la vente des logements ou produits à fournir.
- ✓ Nous considérons comme point de rentabilité optimum afin de supporter les investissements à réaliser, une demande à partir de **100.000m2 construidos par an**, à compter de l'implantation.
- ✓ D'autre part, afin d'optimiser le coût de production et le prix de vente des logements, **la livraison de ceux-ci et leur transport ne doivent pas se trouver à plus de 100km du Site de Production.**



## FONDS DE MANOEUVRE



Etant donné l'impact économique initial nécessaire à la viabilité et l'implantation du modèle industriel et afin de pouvoir entreprendre des constructions de grand volume en une durée de temps minimum et de pouvoir appliquer une économie d'échelles, il est indispensable de se doter d'un capital permettant d'affronter la viabilité financière et les frais nécessaires jusqu'à la réalisation des premières ventes.



Une fois passée cette première phase critique qui comprend l'implantation et les premiers mois initiaux de mise en route du système de production, le modèle industriel BSCP & HERRERA s'auto alimente financièrement.



## DOTATION DE FONDS PAR CHAPITRE

### □ IMPLANTATION

- Projet d'Architecture, Urbanisation, Master Plan
- Ingénierie, Project Management
- Projet d'Industrialisation
- Site de Production
- Eventuels achats de terrains pour le Site de Production.
- Moyens auxiliaires de Transport et Montage
- Etudes Géotechniques
- Frais Administratifs Généraux
- Eventuels Frais Commerciaux
- Eventuels Brevets de Travaux
- Terrassements
- Mise en oeuvre de l'Urbanisation pour le développement des premières mesures
- Frais Indirects
- Eventuels frais financiers
- Autre pouvant avoir une influence sur le coût d'implantation

### □ POINT DE DEPART/MISE EN MARCHE

- Exécution des Fondations pour le développement des premières mesures
- Frais d'Exploitation des moyens de production et moyens auxiliaires
- Gestion du Site de Production
- Achats et Stockage des matières premières
- Versements des Salaires de la Main d'Oeuvre
- Direction facultative / Construction Management
- Frais d'Exécution des Travaux Gris
- Achats de matériaux des Travaux Blancs
- Frais d'Exécution des Travaux Blancs
- Frais Administratifs Généraux
- Frais Indirects
- Eventuels frais financiers
- Autre pouvant avoir une influence sur le coût d'implantation

# Impact Economique par Volume

## APPLICATION D'ECONOMIES D'ECHELLE

Superficie à réaliser par an par le Site de Production	IMPACT ECONOMIQUE						
	Concernant les Fonds de Manoeuvre			Concernant le Coût d'Exécution au m2			
	Faible	Moyen	Elevé	Faible	Moyen	Elevé	
Elevé > 100.000 m2			✓	✓			<b>Rentabilité OPTIMUM</b>
Moyen 50.000 - 100.000 m2		✓			✓		<b>Rentabilité VIABLE</b>
Faible < 50.000 m2	✓					✓	<b>Rentabilité FAIBLE</b>



# PROJETS EMBLÉMATIQUES INTERNATIONAUX

## 6.000 LOGEMENTS SOCIAUX EN KURDISTAN IRAKIEN



### DONNEES PRINCIPALES :

- Surface construite : 480.000 m<sup>2</sup>
- Devis Exécution Matériel : 163.200.000 \$
- Typologie des Logements
  - Individuels mitoyens : 100 / 75 m<sup>2</sup>
  - Appartements en immeubles de 3 / 4 / 5 étages : 80 / 45 m<sup>2</sup>
- Durée des travaux: 2 ans + implantation
- Lieu : “Ziguez” et “Setak”  
(localités appartenant à la ville de “Sulaymaniyah”)
- Distance entre les lieux de construction : 40km
  
- Durée d'implantation: 7 mois
- Distance entre le Site de Production et lieux de construction:
  - A “Zirguez”: 35 km
  - A “Setak”: 5 km





## Groupe BSCP & HERRERA

### **Cabinet-Conseil / Ingénierie / Architecture / Commercial**

C/ Ave del Paraíso, 6 ▪ 28023 Madrid (España)

Tel. (0034).91.357.51.68

[www.bscp.es](http://www.bscp.es) ▪ [madrid@bscp.es](mailto:madrid@bscp.es)

### **Travaux / Usines de Production/ Préfabriqués / Commercial**

Calzada Romana s/n ▪ 06490 Puebla de la Calzada Badajoz

Tel: (0034) 924.455.686

[www.grupoherrera.es](http://www.grupoherrera.es) ▪ [grupoherrera@grupoherrera.es](mailto:grupoherrera@grupoherrera.es)

---