



# REVVA B

ETUDE DE CAS

Asie Shalganova

## 1. INTRO

La profession de la propriétaire, Mme Asie Shalganova, est infirmière au centre d'urgence de Dospat.

L'idée de créer une pharmacie à Kasak a été dictée par le fait que, dans le village, il n'y a pas d'offre pour des services similaires et c'est le seul village dans toute la région de Smolyan dont la population a une croissance naturelle positive.

Elle a dû convaincre sa famille de lui accorder un bail à long terme dans ce garage délabré et inutilisable. Elle cherchait activement les possibilités de financement pour son idée. L'équipe du Groupe d'Action Locale lui a fait confiance et elle a pu la consulter dès le début et pendant toute la procédure, afin de soumettre une demande de paiement final au sein du SFA (financement public «Agriculture»). Elle s'est rendue plusieurs fois au bureau de l'association pour connaître les possibilités de financement et apprendre comment ces investissements étaient réalisés.

## 2. PROFIL DU PROMOTEUR

- **Nom:** Asie Shalganova
- **Age:** 35
- **Genre:** Femme
- **Education:** Baccalauréat ou eq.
- **Etat civil:** Mariée
- **Nombres d'enfants (l'âge de l'enfant), le cas échéant:**  
2 enfants (11, 7)



## 3. BÂTIMENT(S) RÉUTILISÉ/VALORISÉ

- **Adresse – à utiliser pour localiser le bâtiment sur une carte:** Village de KASAK, municipalité de Dospat, zone de Smolian, Bulgarie.
- **Type de bâtiment à réutiliser/valoriser:** Garage abandonné
- **Objectif(s) de la réutilisation/valorisation:** Espace commercial – pharmacie

### Description du (des) bâtiment(s) avant la réutilisation/valorisation

Il a fallu environ trois mois à Mme Shalganova pour recueillir la documentation, la partie la plus difficile était de «communiquer» avec les institutions de l'État. Les constructeurs se sont rendus sur le site, tandis que les villageois se moquaient de ce projet car ils étaient « blasés » et sans confiance envers la possibilité d'utiliser des fonds européens. Le montant de l'investissement dans le projet est de 30 380,02 leva. Elle avait une idée initiale des coûts, mais après un examen approfondi de l'ancien garage par l'expert, elle a dû effectuer des travaux supplémentaires pour renforcer le bâtiment, à ses frais. En plus du budget formellement approuvé, elle devait mettre des fonds personnels pour couvrir les travaux imprévus pour la sécurité incendie, car ce garage ancien et délabré se trouvait à côté de bâtiments similaires et elle devait construire de nouveaux murs coupe-feu.

### Les photos des bâtiments avant la reconstruction/ valorisation



### Description du (des) bâtiment(s) après la réutilisation/valorisation

Compte tenu de ce projet, et en regardant les chiffres de manière positive, on peut dire que toute la population du village de Kasak (858 habitants) aura un endroit spécifique lui donnant accès aux traitements et aux services médicaux de base, ainsi qu'aux médicaments. Cela devrait contribuer à réduire l'émigration vers les grandes villes.



### Les photos des bâtiments après la reconstruction/ valorisation



## 4. LA DESCRIPTION DE LA FERME

N'est pas applicable

## 5. LE PROCESSUS DE LA RÉUTILISATION/ VALORISATION

Asie a réévalué et réutilisé 1 bâtiment avec une surface totale de 30 m<sup>2</sup>. Auparavant, le bâtiment n'était pas utilisé. Le processus de réutilisation / valorisation a duré 6 mois. Elle a reçu différents types d'aide/ conseils pendant le processus : financement public, gestion et conseil technique. Les principaux problèmes auxquels elle était confrontée étaient financiers et techniques. Le bâtiment a été réutilisé / valorisé à des fins commerciales.

Elle décrirait le processus de réutilisation / valorisation comme un succès, car elle est parvenue à adapter le garage à une zone commerciale attrayante - la pharmacie.

### Les dangers/les défis

Financier - pour elle, la menace réelle était constitué par la quantité de coûts d'intrants approuvée par le contrôleur, dans ce cas le Fonds d'État «Agriculture», car elle a engagé des fonds privés pour la réalisation du projet et voulait les récupérer. Il y a eu des divergences entre la conception du mobilier et celui qui a été livré, mais ce n'était ni un problème pour la femme-proprétaire, ni pour le contrôleur. Une autre menace était le résultat final: quelle réduction son contrôleur allait lui imposer à cause de ces défaillances mineures.

Problèmes techniques - la leçon est que vous devez constamment rappeler à vos différents entrepreneurs et fournisseurs d'être en conformité avec les exigences techniques applicables

et spécifiques au projet. Même des différences mineures étaient dangereuses, car le non-respect de ces exigences constituait un risque pour le projet lui-même et pour la propriétaire personnellement. Mme Shalganova a dû comprendre et maîtriser l'ingénierie complexe et la terminologie technique afin de contrôler le processus.

### Formation principale / aptitudes/ compétences

L'avantage le plus important de Mme Shalganova était que, en tant que médecin hygiéniste intérimaire dans le centre municipal - Dospat (pas dans ce lieu spécifique), elle avait une idée concrète de ce travail.

Le soutien - technique, administratif et moral de l'équipe de LAG (Groupe d'action locale) de 'High Western Rhodopes' était d'une grande importance, et sans elle, il serait impensable de réaliser cette idée. Au moment de l'ouverture de la pharmacie, l'avantage envers le concurrent principal était le fait qu'elle était située dans le village où il n'y avait pas ce service et que le concurrent principal le plus proche était à 6 km. Elle sera également ouverte toutes les semaines du lundi au samedi sans exception.

Un autre avantage important sera le fait d'y pratiquer des traitements médicaux, ce service n'étant disponible nulle part ailleurs.

### Conseil du promoteur

Elle pense que pour chaque région, les choses sont spécifiques et dépendent des lois et règlements locaux et nationaux.

Le vrai sens est d'être au bon endroit au bon moment. Il est important de connaître les spécificités et les besoins de la région. Le marché a besoin d'un sondage et Asie l'a fait en sa qualité de praticien en tant qu'infirmière. En fait, elle remplit un marché de niche manquante, qui est insignifiant à grande échelle, mais a un impact social important dans un village particulier.

## 6. CONSIDÉRATIONS, APTITUDES / COMPÉTENCES IMPLIQUÉES DANS LE PROCESSUS DE RÉUTILISATION / VALORISATION ET LES REQUÊTES/ QUESTIONS



## Considérations générales

L'activité elle-même dans la pharmacie pour la dame-proprétaire n'était pas un problème, car elle appartient au personnel médical et elle connaît en détail l'état de santé de la population locale, les soins et les médicaments dont elle a besoin. La nouveauté était qu'elle devait fournir des services de santé non seulement en tant que médecin, mais également en tant que commerçant.

## Aptitudes/ compétences particulièrement pertinentes pour le processus de la réutilisation/ valorisation

En analysant ce cas d'étude, nous pouvons trouver différentes compétences et aptitudes, mais nous nous concentrerons sur les plus visibles:

- « Business plan » - au début, vous devez avoir une idée d'entreprise bonne et réalisable. Vous devez effectuer des études pertinentes - financières, commerciales, techniques. Et enfin, connaître très bien vos qualités personnelles, vos qualités et votre professionnalisme.
- La communication, la flexibilité, l'innovation et la créativité sont fondamentales pour la mise en œuvre d'un tel projet.
- La compréhension entrepreneuriale de la durabilité et de la multifonctionnalité aide à surmonter les difficultés et les défis.

## Requêtes/ Questions

Quels sont les éléments caractéristiques de construction qui sont liés à la valeur du bâtiment? La question concerne les bâtiments anciens: nous ne savons pas s'ils peuvent être restaurés sans avoir à les abattre totalement, comment évaluer un bâtiment abandonné? Quels investissements seraient nécessaires pour retrouver sa forme antérieure avec les solutions constructives appropriées et en accord avec son nouvel objectif? Parfois, il s'avère qu'il vaut mieux que le bâtiment soit démoli et en construire un nouveau.

Comment préparer une telle évaluation du bâtiment et sur quels critères, pour que nous soyons confiants dans l'investissement et dans l'aptitude de son utilisation?

Comment évalue-t-on les options de réutilisation d'un ancien bâtiment abandonné et quels sont les facteurs qui détermineront s'il vaut l'investissement?

## PARTNERS



European Landowners Organization  
(Belgique)  
[www.europeanlandowners.org](http://www.europeanlandowners.org)



Hof und Leben GmbH  
(Allemagne)  
[www.hofundleben.de](http://www.hofundleben.de)



On Projects Advising SL  
(Espagne)  
[www.onprojects.es](http://www.onprojects.es)



ASAJA-Granada  
(Espagne)  
[www.asaja.com.es](http://www.asaja.com.es)



Confederazione Italiana Agricoltori  
Toscana  
(Italie)  
[www.ciatoscana.eu](http://www.ciatoscana.eu)



Agritour Ltd  
(Bulgarie)

## MÉDIAS SOCIAUX ET LE SITE WEB DU PROJET

 [www.facebook.com/revabproject/](https://www.facebook.com/revabproject/)

 [www.twitter.com/REVAB\\_PRJ](https://www.twitter.com/REVAB_PRJ)

WEB: [www.revab-erasmus.eu/](http://www.revab-erasmus.eu/)



Soutenu par le  
programme Erasmus+  
de l'Union Européenne

Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne. Cette publication n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.  
Projet n° 2015-1-BE01-KA202-013183