



DCL ESPAGNOL

Diplôme de Compétence en Langue

Session du mercredi 28 mai 2014



Mise en situation et dossier documentaire

support de la phase 1

	Mise en situation	Pages 2-3
Document 1	Presentación de Malgrat de Mar en Cataluña <i>inspiré de: internet</i>	Page 4
Document 2	Cataluña acumula 80.000 pisos nuevos sin vender, 10.000 en manos de la banca <i>inspiré de: europapress</i>	Page 5
Document 3	El banco Caja Fuerte podría ceder 106 pisos para atender a familias sin hogar <i>inspiré de: elpais.com</i>	Page 6
Document 4	El Turismo en Malgrat de Mar <i>inspiré de: Boletín de la Oficina de Turismo de Malgrat</i>	Page 7
Document 5	Proyecto social Utopía <i>inspiré de: internet</i>	Page 8
Document 6	Proyecto turístico Sueños <i>inspiré de: internet</i>	Page 9

Mise en situation

Vous êtes J. Carabeño Fanjul. Vous travaillez pour la Banque Caja Fuerte qui a vu son image fortement dégradée auprès des Espagnols suite à la crise de 2008. En effet, cette banque a saisi de nombreux logements de propriétaires endettés dans le quartier El Nuevo Destino à Malgrat de Mar. Dans le souci de redorer son blason, et de rentabiliser ces logements vides, elle a décidé d'entreprendre la revalorisation de ce parc immobilier.

Deux projets de réhabilitation sont possibles : d'une part, ces immeubles peuvent être utilisés pour créer un complexe touristique et inciter ainsi les touristes à séjourner plus longtemps dans la ville. D'autre part, ils peuvent servir comme logements sociaux et accueillir des familles expulsées ou qui peinent à trouver un logement.

Vous consulterez un certain nombre de documents écrits et deux documents audio, puis vous téléphonerez à R. Campo Verde, qui est responsable du développement urbain de Malgrat de Mar, pour obtenir des informations afin de vous guider dans votre choix. Vous lui ferez part du projet retenu pour la réhabilitation des logements vides et des raisons qui motivent votre décision.

Suite à cet entretien téléphonique, vous rédigerez une lettre adressée à votre supérieur hiérarchique, M. Gutiérrez Lobo, dans laquelle vous lui ferez part de votre décision finale argumentée.

M. Gutiérrez Lobo
Director del Banco Caja Fuerte
Avenida Diagonal 5-2º Izq
08006 Barcelona

BCF

J. Carabeño Fanjul
Departamento de Comunicación
Banco Caja Fuerte

Viernes, 23 de mayo de 2014

Estimado/a J. Carabeño Fanjul:

Como usted bien lo sabe, nuestro banco no goza de una muy buena imagen ante la opinión pública a raíz de las medidas de desahucio que hemos ejecutado desde que inició la crisis económica. Por esta razón nos hemos propuesto ganar nuevamente la confianza de nuestros clientes y reducir el impacto de dichas medidas en la degradación de nuestra imagen.

Para alcanzar esta meta, dado que disponemos de muchos inmuebles vacíos en la actualidad en el barrio El Nuevo Destino, el directorio decidió fomentar un proyecto inmobiliario para rentabilizar estos pisos y contribuir al mismo tiempo a mejorar las condiciones de vivienda de las familias en dificultad o a la reactivación de la economía local. Bajo esta óptica, hemos considerado dos posibilidades de proyecto: Ya sea destinar los pisos vacíos para crear vivienda social o bien crear un complejo turístico para fomentar el turismo en Malgrat de Mar.

Le adjunto los dos últimos proyectos que eligieron nuestros consultores. Le ruego que los estudie detenidamente, que analice los costos de cada uno y el impacto que pueda producir en la zona. También deberá observar la situación del alojamiento tanto familiar como turístico en la zona para poder escoger entre la solución social o turística.

Con el fin de obtener más informaciones le ruego que telefonee a R. campo Verde, responsable del desarrollo urbanístico de la ciudad de Malgrat de Mar. De esta manera podrá afinar su elección.

Después, para terminar, me mandará su decisión argumentada por correo.

En espera de su respuesta le envío un cordial saludo,

Presidente

Gutiérrez Lobo
M.Gutiérrez Lobo

 Document 1:**Presentación de Malgrat de Mar en Cataluña****Mapa de Malgrat de Mar**

La ciudad de Malgrat de Mar se encuentra en Cataluña al noreste de Barcelona, a unos 60 kilómetros. Se sitúa a orillas del Mar Mediterráneo. Goza de un clima mediterráneo litoral agradable, con veranos e inviernos suaves, pocas lluvias y sol la mayor parte del año.

Tiene playas de calidad, bien situadas, una de las cuales se ubica al lado del casco antiguo.

Dispone de una red considerable de asociaciones culturales (teatro, cine, música, exposición de pintura) y deportivas. Posee infraestructuras deportivas como un estadio, piscinas públicas, canchas de tenis, circuitos de senderismo.

Forma parte de una ruta turística: tiene Castillo, iglesias antiguas de gran interés arquitectural...

Tiene potencial de desarrollo económico con sus empresas (Spontex, Bohringer, Ingelheim...) cuya actividad es notable desde el siglo XIX, y también con su actividad marítima... Las actividades económicas se relacionan con el comercio, los servicios y sobre todo el turismo.



 Document 2 :

Cataluña acumula 80.000 pisos nuevos sin vender, 10.000 en manos de la banca

La resaca de la burbuja inmobiliaria es potente. Cinco años después del estallido, Cataluña acumula 80.000 pisos de obra nueva sin vender. De éstos, 10.000 están en manos de entidades financieras, como el banco Caja Fuerte.

Según un estudio de la Generalitat¹, la distribución territorial del *stock* acumulado es muy desigual: mientras en la provincia de Barcelona hay 8,3 pisos para colocar por cada 1.000 habitantes, la proporción se dispara en Malgrat de Mar, con 21,4 viviendas. Para hacerse a la idea de la magnitud del problema resulta útil recordar que los expertos coinciden en que, en un mercado normalizado, la cifra que la demanda puede absorber es de seis viviendas por cada 1.000 habitantes.

El Tripartito gastó inútilmente 25 millones en planes urbanísticos

La crisis echó por tierra uno de los proyectos estrella del Gobierno tripartito². En 2008, presentó un ambicioso proyecto para crear 100 nuevos barrios que sumarían 90.000 viviendas, la mitad públicas y la mitad de promoción privada. Se llamarían ARE: Áreas Residenciales Estratégicas.

Cinco años después, de aquel supuesto centenar de barrios, sólo dos han echado a andar: el del Eixample Sud de El Prat de Llobregat y La Remunta, en L'Hospitalet, ambos en el Baix Llobregat. Del resto, nada se sabe o se sabe que los Ayuntamientos afectados han desistido del faraónico plan.

El fallido plan supuso un gasto de 25 millones de euros “cargados de buenas intenciones”, una cantidad que se limitó a los honorarios de ingenierías y despachos de arquitectos encargados del planeamiento.

El secretario de Vivienda, Carles Sala, reiteró ayer su petición de que parte de la bolsa de viviendas a estrenar que están en manos de las entidades financieras puedan ser administradas como alquileres sociales por la Generalitat. También aprovechó para presumir de las infraestructuras realizadas o previstas para ofrecer más comodidad a quienes viven lejos de los grandes centros urbanos: “Las distancias ya no se calculan en kilómetros, sino en tiempo”, dijo.

Actualmente, la Generalitat gestiona una bolsa de 14.000 pisos de alquiler, de los que 200 están ocupados de forma ilegal. Sala se refirió a los problemas que la crisis ha generado en las familias; también a la ocupación ilegal de viviendas y a la presencia de grupos organizados que engañan a la gente haciéndose pasar por inmobiliarias cuando en realidad ofrecen pisos de otros propietarios.

La crisis también ha provocado una mayor rotación de los pisos de alquiler, por familias que no los pueden pagar, aunque se adjudican a un ritmo muy superior al de antes de la crisis: de 600 días que permanecían vacíos, se ha pasado a menos de 150, informaron los responsables de vivienda.

Artículo adaptado de elpais.com

http://ccaa.elpais.com/ccaa/2013/02/14/catalunya/1360848146_339230.html

¹ La Generalidad de Cataluña es el sistema institucional en que se organiza políticamente el autogobierno de la Comunidad Autónoma de Cataluña

² gobierno tripartito: gobierno catalán compuesto por los socialistas, la izquierda republicana y los ecologistas.

Document3:

El banco Caja Fuerte podría ceder 106 pisos para atender a familias sin hogar

El banco Caja Fuerte podría ceder 106 pisos confiscados en Malgrat de Mar para realojar en ellos a personas que acudan a sus oficinas tras ser desahuciadas o a personas con dificultad para encontrar vivienda.

El acuerdo supone la ampliación de una colaboración que se viene desarrollando desde 2011, entre el banco Caja Fuerte y la Agencia de la Vivienda de Malgrat: los pisos podrían estar en régimen de alquiler o de cesión de uso con carácter temporal.

Los pisos contarían con un "acompañamiento social intensivo" y estarían gestionados por la Fundación Fomento de la Vivienda Social de Caja Fuerte y, en algunos de ellos, también participaría la Fundación Mambré, que atiende a personas sin hogar.

Este anuncio ha inspirado la creación del proyecto Social Utopía destinado a recuperar algunos inmuebles vacíos tras los desahucios para convertirlos en alojamientos sociales.

"Las personas pueden tener problemas, pero se merecen una segunda oportunidad. Nosotros creemos en la dación en pago*, pero no como la única solución, sino como una de ellas", ha afirmado M. Gutiérrez Lobo.

Se considera que el proyecto podría necesitar para el banco una inversión de 10 millones de euros.

Adaptado de <http://www.europapress.es/catalunya/noticia-govern-cede-caritas-106-pisos-atender-familias-hogar-20131212133637.html>

NB: La dación en pago es una práctica que le permite saldar la deuda que usted ha contraído con el banco entregando su vivienda. Es decir, si usted no puede pagar su hipoteca, la liquidaría cediendo su casa a la entidad financiera.



 Document 4 :

El Turismo en Malgrat de Mar

La Oficina de Turismo está buscando una nueva oferta turística para proponer la zona de Malgrat para que los turistas permanezcan más tiempo en la zona y que no sea un turismo de paso, al día.

Los turistas se concentran mayoritariamente en la franja litoral y su mayor atractivo son sus extensas playas.

Sin embargo, el balance general acerca de la permanencia de los turistas lleva a la Oficina de Turismo a reconocer que muchos turistas van a la playa en Malgrat cada día pero prefieren alojarse en otras ciudades como Santa Susanna o Lloret de Mar, que están respectivamente a poca distancia: 2,5 ó 10 kilómetros.

Se han determinado varios factores responsables de este fenómeno: Primero, la ciudad de Malgrat propone aparcamientos gratuitos así que muchos turistas optan por dejar su coche aparcado cerca de la playa todo el día. La elección de la gratuidad se hizo porque el Municipio pensó que era la mejor forma para que los turistas de paso gastaran dinero en comercios del propio Municipio.

Por otra parte, se ha comprobado que las posibilidades de alojamiento no eran muy amplias y eran muy comunes. En efecto, como en cada ciudad turística litoral, los turistas tienen esencialmente tres opciones. Algunos se alojan en campings, otros en casas rurales o en hoteles. Son pocos los que alquilan pisos particulares del parque privado, en mal estado la mayoría de las veces. Por consiguiente, la creación de un complejo turístico de alquiler compuesto de 106 pisos reformados podría ser una oportunidad de atracción y dinamismo turísticos para la ciudad y eso de manera duradera. El presupuesto global alcanzaría los 12 millones de euros.

Tal complejo además de ser favorable al turismo de sol y playa podría serlo también a otro tipo de turismo, el cultural. Así, los que siguen la ruta turística de Malgrat de Mar podrían enriquecer sus conocimientos gracias a entrevistas con profesionales de la Oficina de Turismo y a numerosas conferencias. Como las actividades se realizarán en el complejo mismo, los turistas tendrán un acceso más rápido y práctico a la información.

Propuestas como la de la construcción del proyecto turístico *Sueños* parecen ir en ese sentido y ser una respuesta a la necesidad de fomento de la actividad turística en nuestra ciudad.

Extracto del Boletín de la Oficina de Turismo de Malgrat de Mar, publicación de febrero de 2014

Document 5 :

Proyecto social Utopía.

Entrevista a Abdel Fernández Turrón, responsable del proyecto social Utopía que consiste en recuperar algunos inmuebles vacíos tras los desahucios para convertirlos en alojamientos sociales que recibirían a familias desamparadas, nos presenta el resultado de su trabajo.

Por Isabel Osana

Isabel Osana: ¿Qué nos puede decir sobre el avance de este proyecto?

Abdel Fernández Turrón: Primero, sabemos que la población de Malgrat de Mar ha perdido más de mil habitantes entre 2006 y 2013 por lo que nos interesa este proyecto que concierne a unas 250 familias que tras haber perdido su alojamiento han tenido que volver a vivir en casa de parientes fuera de la ciudad. El primer objetivo será pues recuperar a nuestros ciudadanos. El complejo Utopía permitirá alojar a más de 500 personas en los 106 alojamientos previstos. Los alquileres no excederán los 200 € para permitir a los inquilinos vivir de manera decente.

Isabel Osana: ¿Quiénes serán los candidatos?

Abdel Fernández Turrón: Los candidatos deberán tener entre 18 y 45 años y daremos prioridad a las familias con niños.

Isabel Osana: ¿Qué consecuencias se pueden esperar de este proyecto?

Abdel Fernández Turrón: Gracias a estos nuevos habitantes, el barrio Nuevo Destino podrá vivir de nuevo, las tiendas se desarrollarán, las escuelas ya no perderán alumnos. Los inquilinos podrán disfrutar de las estructuras ya instaladas, terrenos deportivos, piscinas, cines, etc.

Isabel Osana: ¿Por qué privilegiar a los jóvenes?

Abdel Fernández Turrón: Es nuestro segundo objetivo, queremos dar una imagen de ciudad acogedora y joven, porque la juventud de hoy será la clientela de mañana. Además, nuestra zona beneficia, a pesar de su tasa de paro elevada, de algunas empresas que ahora necesitan mano de obra (Spontex, el turismo,...). La crisis se va alejando y hay que pensar en los futuros empleos que proveer. Si alquilamos a personas ancianas, no beneficiaremos de estos trabajadores. Además, una ciudad joven atrae a más turistas porque es más activa y viva. Hay más animaciones en las calles, más espectáculos, en fin es más festiva. Y si hay más turistas, habrá más beneficios para todos y más puestos de trabajo.

Isabel Osana: En conclusión, gracias a esta idea del alojamiento social el Banco Caja Fuerte, recuperará una imagen positiva entre los habitantes. Gracias Abdel Fernández Turrón por su presentación.

 Document 6:

Proyecto turístico *Sueños*

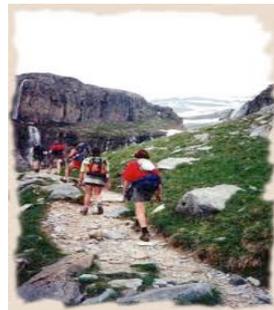
El complejo *Sueños* contaría con una gran diversidad de atracciones. Ubicado a orillas del mar, cerca de ciudades de atracción (Barcelona: 60 kms, Figes,.....)



Sueños

sería idóneo para el turismo cultural, de sol y playa o turismo verde.

A proximidad, podrían disfrutar del parque acuático "Las Sirenas" a apenas unos 15 minutos en coche del mar, accesible andando desde el complejo y de los caminos de senderismo de nuestras comarcas.



Sueños

la mejor solución para

familias que no quisieran o no pudieran pasar una semana o más en hoteles. Alquilar un piso sería disfrutar de una libertad total de movimientos, sin horarios para el desayuno o la cena.

Descripción de los pisos:

Nuestros pisos tendrían un gran salón, cocina totalmente equipada, baño con ducha y bañera, retrete separado y dos habitaciones o tres según el tamaño de los pisos.

Los turistas dispondrían de la opción con sábanas, toallas por un pequeño suplemento.

Cada piso tendría: televisor con pantalla plana de alta calidad con todas las cadenas, también acceso a Internet con el Wifi.



A unos metros, varias tiendas les propondrían lo necesario para las compras y a 4 kilómetros está la zona comercial con dos hipermercados.

Una persona estaría a su disposición entre las 8 de la mañana y las 12 de la noche.

Para la ciudad de Malgrat de Mar, adoptar este proyecto significaría desarrollar la gama turística y por supuesto, atraer a más turistas en nuestra zona tan bonita. Permitiría una diversificación de la oferta y la creación de unos 60 empleos en los servicios (empleados de la limpieza, taxistas, secretarías, recepcionistas etc.)

Conociendo la tasa de paro (un 9.58% según cifras del ayuntamiento en 2013) en esta categoría seguro que tendrán ganas de permitir a nuestros ciudadanos implicarse en este programa.

DCL ESPAGNOL

Diplôme de Compétence en Langue

Session du mercredi 28 mai 2014



Mise en situation

et

Dossier documentaire

