

SITUACIÓN ACTUAL DE LA NORMATIVA EN PARÍS DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El mes de abril, EHHA presenta a otras asociaciones comerciales miembro the Syndicat des Professionnels de la Location Meublée (SPLM), que es una recopilación de unión profesional de las empresas en una industria de alquiler vacacional en Francia.

El SPLM se estableció en 2010 porque el ayuntamiento de Paris restringió los alquileres de vacaciones. Durante 6 años el SPLM ha estado trabajando en cuestiones de regulación que afectan las empresas asociadas a SPLM y otros proyectos. El SPLM se centra en grupos de presión, pero también proporciona información legal y apoyo a las empresas que ayudan a mejorar las prácticas y adaptarse a un entorno cambiante.

El trabajo de SPLM se centra en:

- La cuestión de la segunda residencia, ya que la mayoría de los miembros de la compañía SPLM trabajan con este tipo de propiedades. La SPLM prevé que el foco seguirá siendo el mismo en el año 2016 y probablemente en 2017.
- La asistencia jurídica a los propietarios que trabajan con uno de los miembros de SPLM. Los miembros de SPLM generalmente guían a sus propietarios, pero en caso de una información más detallada, los propietarios recurren al SPLM.
- La base de datos de SPLM donde los miembros ponen a sus propiedades. La SPLM ayuda a sus miembros en publicidad de sus propiedades en mejores sitios web.
- Suministro de información. Los miembros del SPLM se reúnen regularmente donde tratan una actualización de aspectos políticos y legales, se ha previsto el desarrollo de negocios en un entorno cambiante.

La mayoría de los miembros del SPLM son empresas de Property managers (empresas gestoras). Los propietarios que gestionan sus propios apartamentos y desean convertirse en miembro de SPLM se les aconsejan ponerse en contacto con una empresa. Muchos de los miembros de SPLM tienen sede en París; sin embargo, el SPLM ha dado la bienvenida a varios miembros establecidos en diferentes regiones de

Francia (Sur, Sur- Oeste, Este, parte francesa del Caribe) en los últimos años. El SPLM también está abierto a las empresas que operan en Francia, pero tienen sede en el extranjero. Estas empresas pueden unirse al SPLM como miembros asociados. Por otra parte, el SPLM atrae a más y más socios – empresas que trabajan dentro de una industria de alquiler de corto plazo (portales, empresas de software, empresas de limpieza, recogida en el aeropuerto, los servicios para los turistas en general, etc.) o una parte de su negocio depende de la industria.



Situación actual del alquiler a corto plazo en la región/país

En verano de 2014 se ha adoptado una importante ley sobre bienes inmuebles, llamada Ley ALUR. Una pequeña parte de la ley se trata de alquileres de vacaciones, principalmente en las ciudades que tienen más de 200.000 habitantes: una casa principal se puede alquilar por el propietario por un máximo de 120 días al año sin ningún tipo de restricciones o declaraciones/declaraciones oficiales. Si no es un hogar primario que se deje, los alcaldes permiten realizar de las siguientes maneras:

- No hacer nada y dejar que los propietarios de viviendas/ agentes secundarios alquilen sus propiedades como de costumbre (esto es real para la inversión en propietarios que compran propiedades con el único propósito de alquilar o segundas residencias donde los propietarios de las viviendas ya tienen otra casa primera en otros lugares de Francia, pero se quedan en sus casas parisinas secundarias sólo unas semanas al año).

- Emitir al propietario una autorización personal para dejar un apartamento por un período de tiempo específico.
- Solicitar al propietario el cambio de “uso” de la casa desde la vivienda hasta una unidad comercial. Esta acción requeriría la compra de metros cuadrados comerciales de “transformar” una propiedad.

En diciembre de 2014, la alcaldía de París votó en el nuevo “Reglamento municipal” (nuevas reglas de la ciudad), que incluye una parte de alquiler de viviendas vacacionales. Se decidió utilizar la herramienta más restrictiva cambiando el uso de todas las propiedades que no son hogares primarios (principalmente para inversiones o viviendas secundarias).

El SPLM ha estado trabajando activamente con el fin de convencer a la alcaldía de París para presentar la autorización personal como una herramienta para gestionar el alquiler en París, sin embargo, no tuvo éxito. Este tipo de sistema de licencias habría permitido un cierto número de propietarios alquilar propiedades y crear más espacio para desarrollar negocios.

Los propietarios en París tienen que comprar metros cuadrados comerciales con el fin de “transformar” el uso de su propiedad. Esta acción se puede hacer sólo en el área donde se encuentra la propiedad y con una opinión del alcalde de la localidad. La situación se vuelve más onerosa ya que en las zonas más solicitadas son allí los metros cuadrados no más comerciales, se dejaron de comprar y/o el alcalde de la localidad no proporciona una opinión de resultado positivo.

Hoy en París un propietario puede alquilar oficialmente su casa principal sólo 120 días al año en que subarrendamiento es, por supuesto, no permitido. Un propietario puede alquilar una propiedad que tiene “uso comercial” de la propiedad (por ejemplo, oficinas, tiendas, desvanes de los artistas, etc.). Estos casos suelen ser poco frecuentes.

Teniendo en cuenta las regulaciones, un propietario que tiene una segunda residencia en París y la visita dos veces al año, se ve obligado a abandonar la propiedad vacía y no la puede alquilar. O un propietario que es un ciudadano francés con una residencia principal en Francia, pero trabaja en el extranjero la mayoría del año no supone alquilar su propio apartamento.

Los hoteleros de París dicen que tienen una muy alta tasa de ocupación y un bajo número de camas. Como consecuencia, algunos propietarios declaran hogares principales falsos o no declaran nada en absoluto.

El Ayuntamiento de París ha realizado 3 acciones de relaciones públicas sorpresa en 2015 y 2016 por los edificios que visitan en zonas más turísticas y sorprendentes turistas con periodistas de televisión. Los informes de los vecinos sigue siendo el principal canal de información.

La mayoría de los temas se centran en París, mientras que otras ciudades siguen siendo acogedoras para la industria del alquiler vacacional. La situación podría cambiar, debido a nuevas elecciones.

El SPLM tiene una página web: www.splm-france.fr con un blog privado para sus miembros.

El SPLM también informa a sus miembros semanalmente sobre las últimas noticias, presentaciones dadas durante asambleas generales y reuniones u otra información. Toda la información es accesible a los miembros del SPLM en el sitio web.

SPLM también ha creado:

- Código ético. El SPLM reúne a profesionales del alquiler vacacional que están comprometidos con el respeto a los principios éticos como se indica en el Código de ética.
- Pautas para la buena conducta de los vecinos. El SPLM reúne a profesionales del alquiler vacacional que se han comprometido a contribuir a la tranquilidad de los edificios en los que gestionan apartamentos de alquiler, mediante el respeto de los principios identificados en las directrices.

Para más información sobre SPLM:

Ms. Marie Pistinier, e-mail: mpistinier@paris-be-a-part-of-it.com , teléfono: +33 1 42 33 00 65