

생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구

- 국외출장보고서

20013. 9.

건축도시공간연구소 건축도시연구본부
성은영

목 차

I. 출장개요	1
II. 기관 방문 회의록	2
1. Forum des politique de l' habitat privé with ANAH	2
2. ANRU(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	10
3. SEMAVIP(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	13
III. 소규모 주거지 정비 지원 관련 사례 답사	17
1. 주거환경개선사업(OPAH)	17
2. Paris e19구역 주거지 재생 사업	22
3. Paris e12구역 소규모 주거지 정비 사업 - Brulon Citeaux	28
4. Paris e18구역 노후주택 정비 지원 사업 - Château Rouge	30
IV. 구득자료	32
1. ANAH & forum	32
2. ANRU	33
3. SEMAVIP	33

I. 출장개요

1. 출장자 : 성은영 연구원

2. 출장 기간 : 2013. 8. 25.(일) ~ 8. 30.(금)

3. 출장지 : 파리(프랑스)

4. 출장 목적

- 프랑스의 주민주도형 주거지 정비 지원 제도 관련 기관 인터뷰
 - 자가 주택 정비 지원 사업으로서 OPAH와 노후주거지 근린재생지원사업으로서 PNRU사업 사례 조사
 - 주민 주도형 주거지 정비 지원 관련 정부기관의 주민, 지방자치단체의 사업 협력 추진 방식 조사
 - 민관협력적 정비 지원 개발공사 방문 및 사례 자문
- 소규모 주거지 정비 사례지 답사

5. 세부 일정

일자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
8/25(일)	9:25 14:20	인천	파리	출국	(AF 267)
	17:00	파리		숙소 체크인 저녁식사 및 Montparnasse 복합개발지구 답사	
8/26(월)	10:00 13:00			PARIS 19E 정비지구 사례지 답사	
	14:00 19:00			cité prost 주거지 정비 지구 사례지 답사	
8/27(화)	10:00 13:00			국립주거관리청(Agence nationale de l'habitat:Anah) 관계자 면담 (8 avenue de l'Opéra 75001 Paris)	
	14:00 19:00			PARIS 18E, 11E 정비지구 사례지 답사	
8/28(수)	10:00 11:00			국립도시재생청(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : ANRU) 방문 관계자 면담 (69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris)	
	14:00 15:00			파리시 민관협동개발공사(SEMAVIP) 방문 관계자 면담	
8/29(목)	9:00 17:00			château rouge 민간주거지 정비 지원 사업 사례지 답사	
8/30(금)	21:00 14:50	파리	인천	귀국	(AF 262)

II. 기관 방문 회의록

1. Forum des politique de l'habitat privé with ANAH

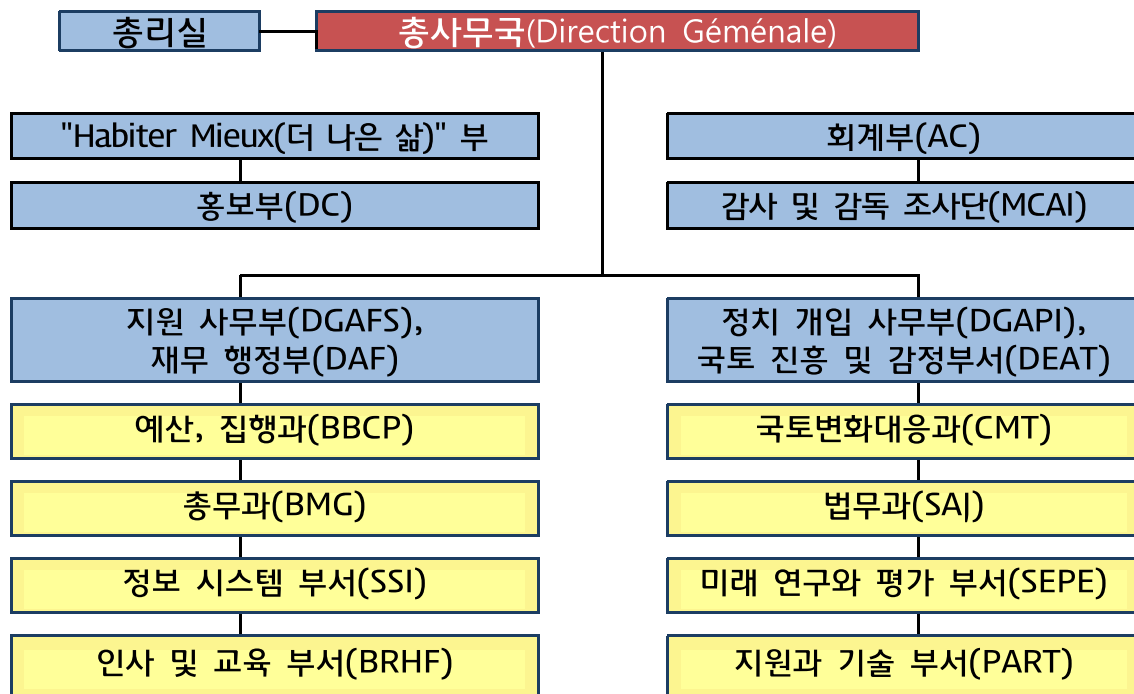
1) 회의 개요

일시	: 2013년 8월 27일(화) 14:00~17:00
장소	: 국립주거관리청(ANAH: Agence nationale de l'habitat) (8 avenue de l'Opéra 75001 Paris)
면담대상자	: Véronique Guillaumin (Déléguée Générale Forum des politique de l' habitat privé)
참석자	: 성은영(AURI), 조효단(통역)

2) 회의 내용

□ 기관의 업무 및 기능 소개

- Anah는 1971년 창립된 국가기관으로서 기성 민간주거에 대한 개선과 개발에 관한 국가정책을 수행
- 민간 지원 주거환경 개선사업(Opérations Programmées d' Amélioration de l'Habitat : OPAH)의 수행이 주요한 임무임
 - 민간 주택의 개선과 개발을 장려하기 위하여 주택소유자 및 토지소유자, 임대주택소유자들이 지원금을 보조하여 빈곤계층에 사회주택 제공을 장려
 - 2010년 새롭게 도입된 원조계획으로 민간테마공원을 통한 사회 개조 계획에 지원
 - 매우 빈곤하고 불량한 주택 및 거주자, 빈곤한 주택소유자로서 난방 소외계층, 소유권 상실상태의 빈곤층에 대한 우선 지원
 - 사회적 지위 저하에 의해 빈곤한 토지 소유자에 대한 지원
- 지방단위의 ANAH 임무는 지방국토관리청(local delegation integrated within the Departmental territories : DDT)이 위임
- 국토 진흥 및 감정부는 사무국에서 확정되고, ANAH의 행정 자문회에 의해 정해진 관리기구의 정책과 예산 방향에 대한 국토 사업 항목화를 담당하며 도 및 기초자치단체의 대표단과 직접적인 관계를 유지하며 ANAH의 지원 방향과 분배의 효율성을 검사하는 부서임



[ANAH 조직도]

□ 주거 포럼의 역할 및 기능

- 원활한 협의를 위해 설립하여 ANAH와 함께 일하고 있음
- 2012년에 설립된 포럼은 3개의 집단(정부, 선출된 협회, 네트워크의 대표 운영업체)으로 나누어지는 12개의 설립멤버들로 구성
- 특히 지방 주거 정책의 결정과 실행에 있어 여러 활동들을 효율적이게 하고 의견을 나누기 위한 민간 주거지 정책의 주체들 (지방의회의원들)간의 교류의 장
- 주체들간의 꼬인 문화의 형성에 기여하고 주거 정책에 대한 지방 주체들간의 실행을 효율화하기 위하여 현재의 개입 방법과 방향의 혁신 방안 및 기존 민간 주거지 문제에 대한 대책 사업 논의
- 2012년에는 아래와 같은 5개의 테마로 구성된 운영팀 조직
 - 국토 정책
 - 사회 정책
 - 어려움이 있는 공동 부동산 소유자
 - 낙후 거주지 대책
 - 지속가능한 개발

- 주거 정책 관련된 250주체들이 모여 파리의 Océanographique 연구소에서 2013년 3월 26일 처음으로 국가적 규모의 행사를 개최하였으며 2014년에 다음 행사 예정
 - 상호 소통을 더욱 향상하기 위해 참석 인원이 축소된 형태 (80명)로 이루어진 3가지 테마의 아뜰리에가 2013년 하반기(11월)에 열릴 예정
 - 공동 소유지 일부의 Portage¹⁾
 - 지자체와 열(에너지 효율)의 개선
 - 민간공원 (Parc privé)에 대한 정책 접근

□ OPAH 사업의 소개

- 프랑스는 1977년, 기존의 전면 철거형 재개발 사업의 문제점을 탈피하기위 하여 기존 도시구조와의 조화와 연속성을 중시하는 수복형 재개발을 지향하기 위한 정책 발표(기존 주택의 개선을 위한 지원, 입주자 개인의 지불능력에 초점을 맞춘 새로운 형태의 주거지원제도인 주택개인보조금 제도 (APL), 조성용자에 의한 자가주택 취득의 촉진)
- OPAH은 상기 정책의 일환으로서 자가 민간 주택의 정비 개선에 주로 지원하는 주거환경 개선사업임
- 1967년 시험적으로 시행되었고, 1977년 5개년 계획으로 적용되었으며, 1991년 공식적으로 법제화
- 불량 주거문제, 주민 건강 문제, 주거에 있어서 에너지 자원의 효율적 이용, 노후 농촌주택, 어려움에 처한 공동 소유 주택 문제 등의 해결을 목표로 함
- 주거지 정비프로그램(OPAH)은 지자체와 국립주거관리청(Agence Nationale de l'Habitat)와의 협약을 통해 추진함으로써 '국가-시-주택관리청'이 공동 파트너형으로 협정하여 주민참여방식으로 진행
- 민간주택 위주로 주민들의 적극적인 요구를 국가가 재정적, 기술적으로 지원하는 사업 방식이며, 현재까지 소규모 개량 개선 사업 방식으로 사용

1) 일반적으로 공공 기관이 공동 소유지 일부를 구입하여 수리 후 다시 판매하는 것을 말하는 것으로 공동 소유권자들의 부담을 덜어주기 위한 지원책

□ OPAH 사업에 관여하는 민간주택 관련 주체

○ 정부

- 정부부처(국토 균형, 주택 장관), 기타 정부 부처
- 레지옹의 부처(DREALgt), 데빠뜨망의 부처(DDTM) : DDTM 직원은 ANAH 전용
- 에이전시 : ANAH(주거관리청, 중심 부처 120명으로 구성), ANRU(도시재생청), 타 에이전시 (공공기관)

○ 지방 정부(EPCI)

- 꼬뮌 (기초자치단체), EPCI(꼬뮌 간 협력 공공기관 : 도시 공동체, 도시화 (아그로메하시옹)공동체-(PLH(신설 주택, 사회 주거, 기존의 민간 주거(OPAH, ORI, PDS, PNRQAD), 기타), 꼬뮌 공동체(50,000 명 이하), 기타

○ 데빠뜨망 (도) - PDH

- PDALPD 와의 연계, PLH 와의 연계
- 레지옹 (지방)

○ 운영 (시공)자 (지방정부와는 계약, 협약 등에 의해 연계됨)

- PACT, H&D, ACAD, EPL, Bailleurs sociaux (사회적 출자자)
- 기타 운영자

○ 부동산 소유자

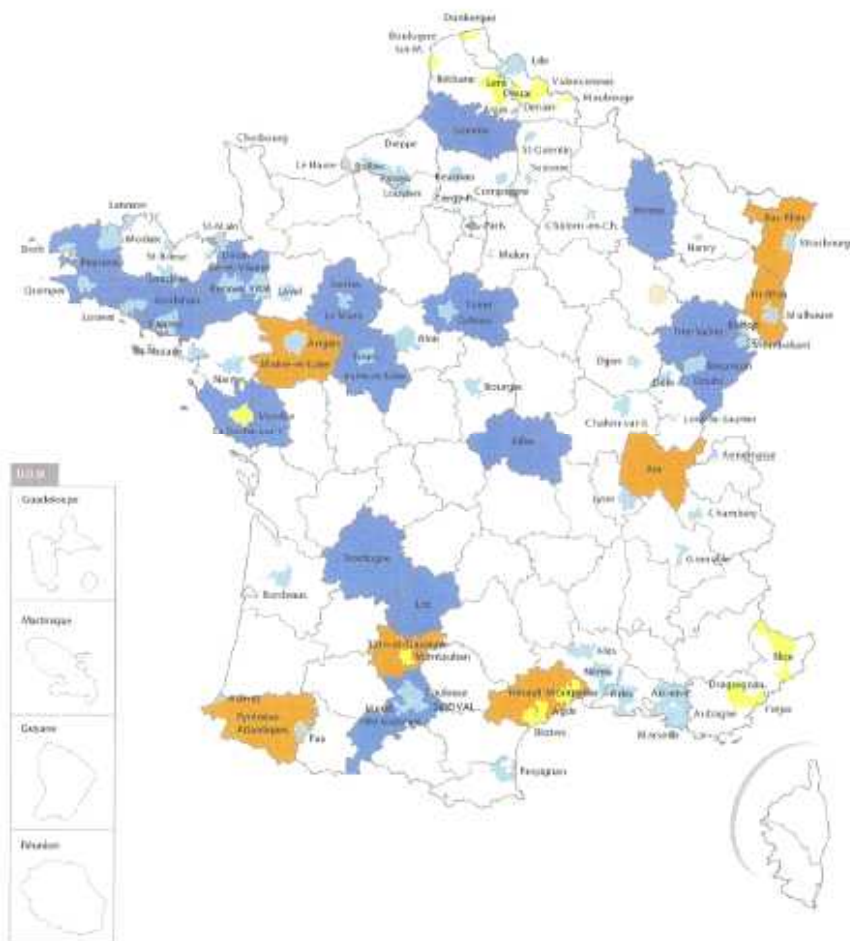
- 거주자, 임대인

○ 거주자

○ 기타 주체 (사무국 특별위원, 관리 조합 위원 등....)

	약어	프랑스어	한국어
1	ANRU	Agence nationale pour la Rénovation Urbaine	도시재생관리청 도시개선국책사무소
2	DDT	Directions départementales des territoires	국토 지방 국(地方局)
3	DDTM	Directions départementales des territoires et de la mer	해양, 국토 지방 국
4	DREAL	Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement	주거, 정비, 환경 지방 국
5	EPCI	Établissement public de coopération intercommunale	꼬뮌 간 협력 공공기관
6	OPAH	Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat	주거환경개선사업
7	ORI	Opérations de restauration immobilière	건물 수리 운영
8	PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées	소외계층 주거지 사업 계획
9	PDH	Plan départemental de l'habitat	주거 계획
10	PLH	Programme local de l'habitat	주거 프로그램
11	PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés	노후 주거지 근린 재생 국책사업
12	PNRU	Programme national de rénovation urbaine	도시재생국책사업

→ LES CONSEILS GÉNÉRAUX ET EPCI DÉLÉGATAIRES DES AIDES À LA PIERRE
1^{er} juin 2013



OPAH 위임형태에 따른 지방정부 지원 현황 : ANAH 내부자료

□ OPAH의 운영프로그램 선정 방법

○ 주거환경개선사업 (Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

- 제가 있는 민간 주거지 지역의 공공적 개입
- LH와 부합되어야 함
- 3-5년 동안의 재무적, 기술적, 인력 지원을 통해 확정된 지역의 삶의 조건을 향상하는 데 목적을 둠
- 정책 실행과 자금 조달을 책임지는 지자체와 ANAH의 직접적인 연계가 장점
- OPAH 의 여러 형태는 OPAH de renouvellement urbain (도시재생), OPAH de revitalisation rurale (농촌재활성), OPAH Copropriété (공동소유자)로 나누어져 대상을 뚜렷하게 함

○ 다른 형태의 운영 프로그램

- 지역적, 기술적, 그리고 사회적 특징에 부합되어 운영되는 Plan de sauvegarde (PLS : 보호 계획) 또는 Programme d'intérêt général (PIG : 공익 프로그램)은 또 다른 분야에서 주거지 재생 정책을 시행할 수 있게 함.
- 2010년 10월부터 지자체가 'Habiter mieux(더 낫게 거주하다)'이라는 국책 프로그램 혜택을 받을 수 있게 됨. 이 프로그램은 실거주 목적의 서민주택소유자들이 주거지의 에너지 비용을 줄이기 위한 열 정비 공사 실행 지원의 목적. 프로그램의 지원 혜택을 받기 위해서, 지자체가 사전에 정부, ANAH와 '에너지 비효율 개선을 위한 지원 지역 협정(CLE)' 필요

□ 노후 주거지 근린 재생 국책사업(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)

○ 2009 년 3월 25일 MLLE 법규에 의해 생겨난 PNRQAD는 노후 주거지에 중점사업으로, 열악한 주거지와 특히 경제적, 사회적으로 어려운 주민의 환경을 고려하여 지원하기 위한 사업

- 위축된 부동산 시장²⁾의 상황에 비추어 높은 바탕스율 (비워져 있는 상태를 말함)을 보이는 주거지도 포함

○ 2009년 5월 13일에 정부에 의해 이루어진 PNRQAD의 모집으로 87개 프로젝트가 생성되었음

○ ANAH는 2009년 6월 17일의 규정에 따라 생겨난 위원회 운영 의 참여와

2) 프랑스 국회에 의해 정의된 'Marché tendu (위축된 부동산 시장)'은 '긴장은 가빠른 수요 증가와 함께 충분히 공급이 되지 않음(Les tensions résultent en premier lieu d'une très forte croissance de la demande, que celle de l'offre ne parvient pas à satisfaire)'을 의미. (Source : <http://www.senat.fr/rap/r03-022/r03-0223.html>)

준비를 위한 문서의 전문화 작업에 기여하였고, 2009년 11월 30일과 12월 1일, 선출될 자격이 있는 프로젝트들, 운영, 제안된 구역에 대한 의견을 표명

○ ANAH의 전문성을 근거로 하여, 정부는7년을 최장으로 하고 여러 해 지속 되는 계약 프로젝트의 협상 대상으로 25 지역과 ANAH와 함께 부동산 수리 시행시 말로법의 특정한 세무 규정의 혜택을 받는 15개의 다른 지역을 채택

- 총 480 M € 지원금 중
- 150 M €(ANRU), 80M €(정부), 150M €(ANAH)



2. ANRU(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

1) 회의 개요

일시	: 2013년 8월 28일(수) 10:00~11:00
장소	: 국립도시재생청(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : ANRU) (69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris)
면담대상자	: 안내실 담당자에 질의 응답
참석자	: 성은영(AURI), 조효단(통역)

※ ANRU측에서 보안상 담당자와의 면담을 승인하지 않아서, 기관의 역할과 조직, 근린재생사업(PNQARD)의 현황에 대하여 기관 안내실의 담당자에게 사실 확인

2) 회의 내용

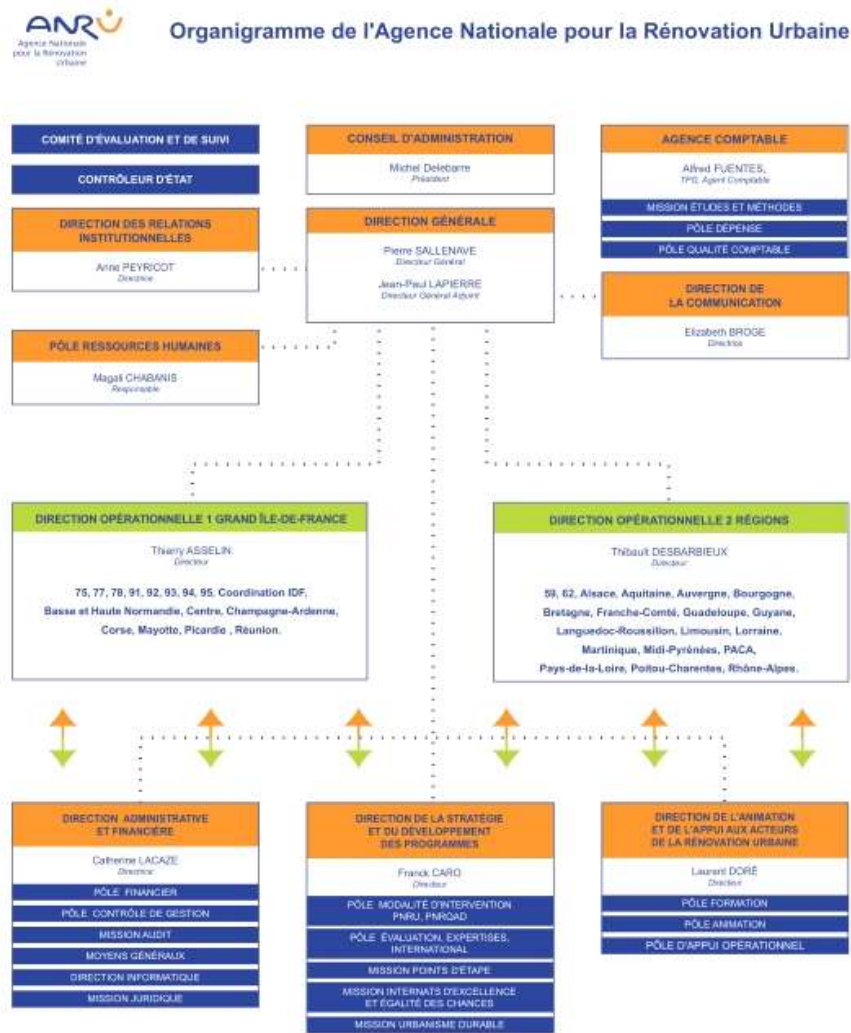
□ ANRU의 임무

- ANRU는 국가주도의 도시재생사업인 PNRU의 수행을 위해 조직된 국책 도시재생관리기구(국토부의 위임)
- 도시재생사업의 추진시 지역사회와 다른 재무주체의 재무상황에 따른 중재, 사업의 승인 및 조사, 사업 시행과정의 모니터링 등 역할 수행
- 지방의 의회 및 감독기관의 의사결정을 지원하고 사업수행과정에서 관리자의 책임 내용을 검토
- PNRU 사업 계약 후 지방청과 프로젝트 담당자들의 사업 목표 달성을 위한 교육 및 모니터링 지원

□ ANRU의 조직

- 36명의 상근직이 근무하고 있으며 이외의 관련 기관인 주택시행자(AL-l'Action Logement), 사회주택연합(USH-l'Union Sociale pour l'Habitat), 국립주택관리청(ANAH-l'Agence Nationale pour l'Amelioration de l'Habitat), 정부공동체 연합대표(EPCI-des Etablissements Publics de Cooperation Intercommunale), 지역 관련 부서 등의 담당자와 연계한 위원회로 구성
- 위원회는 주요한 재정투자사업의 승인과 국가도시재생사업의 가이드라인 마련, 관련 필수 법제의 제정 등에 관여
- 위원장은 ANRU의 수장이 맡고 있으며 위원회의 구성을 주도하고 회의를 주재함

- 연간 총회나 관련 회의 일정은 사안 발생에 따라 비정기적으로 운영되며 총사무국은 위원회의 각 회기를 주재하고 모니터링 함
- 현재의 위원회는 2010년에 총 10명으로, 주택관련 기업인 및 종사자 연합 대표((UESL-de l'Union des Entreprises et des Salaries pour le Logement), 주요 기금관리자인 도시재생청(ANRU), 사회주택연합 대표(USH-de l'Union Sociale pour l'Habitat), 기타 관련자 대표로 구성



Le courriel de votre correspondant est constitué de l'initiale de son prénom suivi de son nom et @anru.fr, ex : pnrm@anru.fr

Accueil téléphonique : 01 53 63 55 00

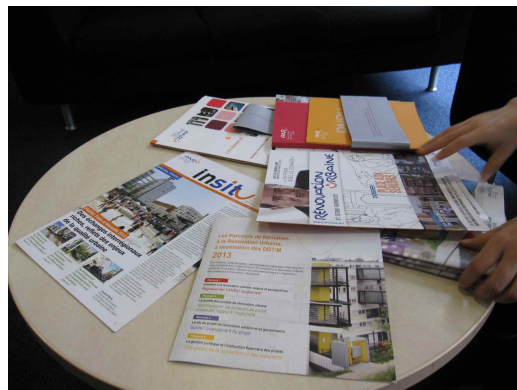
Pour contacter le support AGORA : support@anru.fr

nous construisons un avenir partagé 

[ANRU의 조직도 : 내부자료]

□ 노후 주거지 근린재생 사업(Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégardés :PNRQAD)

- 프랑스의 국가적 도시재생사업인 PNRU는 2003년 주택부 장관인 Jean Louis Borloo가 제정한 도시와 도시 재생에 관한 법률인 Borloo 법(la Loi d'orientation et de programme pour la ville et la rénovation urbaine)에 근거하고 있으며 2004년부터 2009년까지 1차적으로 5개년 계획이 실시되었고, 2009년부터 2013년까지 2차 계획 실시중
 - PNRU는 주거에 관련된 철거, 재생, 신축과 공공시설의 철거, 재생, 신축사업, 경제상업 활동 재조정, 그 외 도시재생에 관련한 제반 사업 담당
- PNRQAD는 2009년부터 실시된 노후주거지 근린재생사업으로서 “사회주거와 주거지와 관련된 도시공간”을 중심으로하는 재생사업을 추진하는 PNRU와 “민간주거의 재생”을 포함하는 사업으로서 차이가 있음
 - 국립도시재생청(ANRU)와 국립주거관리청(ANHA)이 공동으로 자금조달과 사업 진행을 추진하며 노후 주거지의 사회적 재생 및 주택 개선을 함께 도모하는 사업임
 - 25개 지구가 380M € 예산으로 추진중임
- 도시·주택 담당 장관인 Chris Boutin의 건의로 2009년 5월부터 논의되기 시작했으며, 거주자의 소득수준과 주택 상태를 기반으로 작성되는 ‘민간주택 낙후지표(Parc privé potentiellement indigne,PPPI)’와 공실률을 포함하는 기준을 고려하여 사업을 선정
 - 사업의 선정은 공실률, 침체된 부동산 경기, 사회 문제 등을 포함한 낙후지표(PPPI)의 주요 통계 데이터에 기반함
- 사회의 소외계층 및 주택문제 해결을 위한 법규(Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, MOLLE)를 근거로 2009~2016 7개년 국가계획으로 제도화
- 사업의 추진 주체는 지방정부(시정부나 지방정부 공동체 EPCI)이며 초기계획은 2010년 이후 7년간 추진
 - 사업추진 주체는 소유자 및 ANRU, Anah and the CDC 등의 동의주체가 만든 지원조직(AMO)에 의함
- ○초년도 사업은 45개 관계 부처에서 추진한 87개 지원사업 중 25개 사업이 선정되었으며 이중 15개 사업이 공사 추진중임



3. SEMAVIP(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

1) 회의 개요

일시	: 2013년 8월 28일(수) 14:00~15:00
장소	: 파리시 민관협동개발공사(SEMAVIP) 11 Rue de Cambrai, 75019 Paris
면담대상자	: Jenny wang(chergée de communication)
참석자	: 성은영(AURI), 조효단(통역)

※ SEMAVIP측의 홍보담당자가 면담시간을 제한하여, 기관의 역할과 조직, 사례의 현황에 대하여 간단한 사실 확인 진행

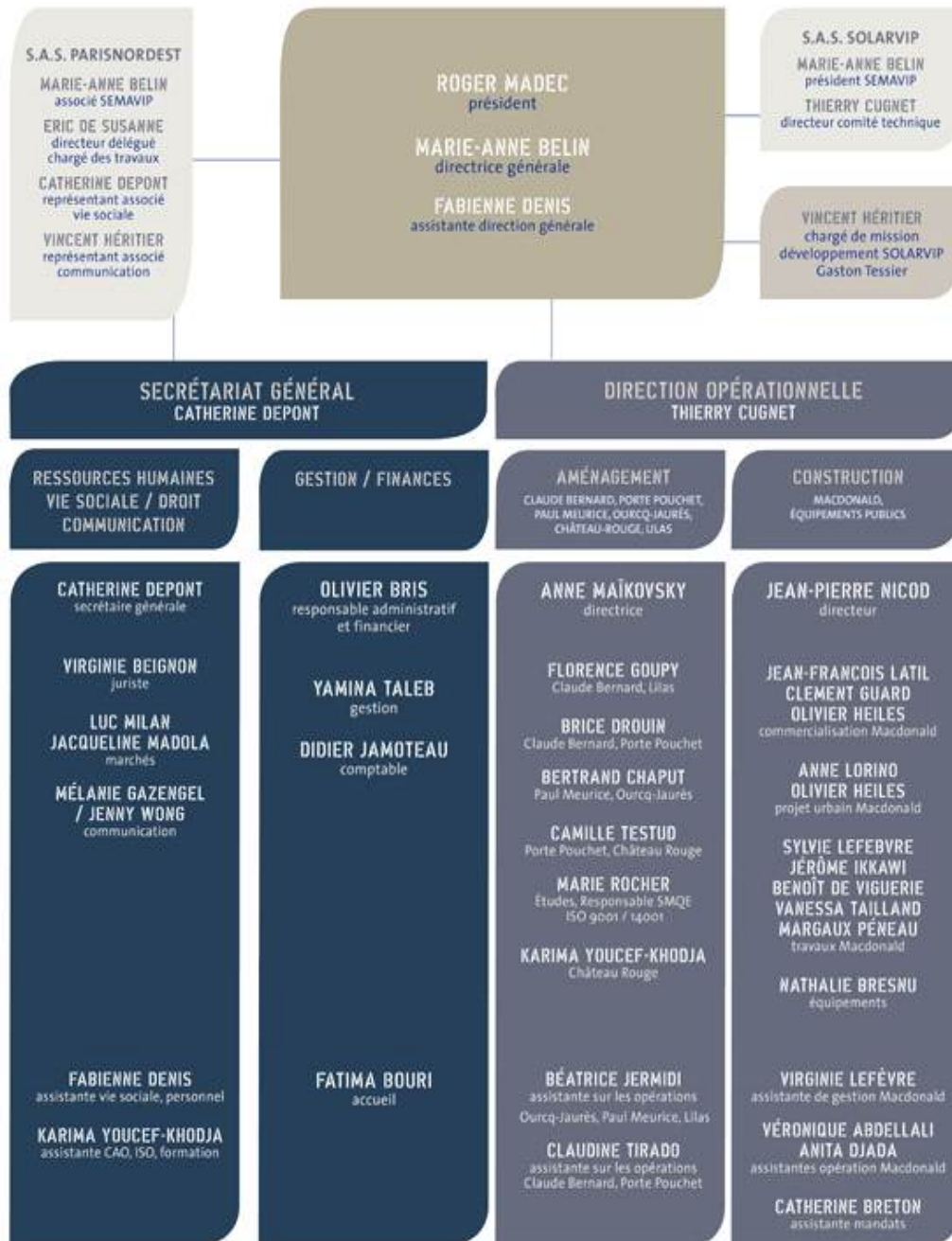
2) 회의 내용

□ 조직의 기능 및 성격

- 1985년, 파리시의 도시정책 목표의 수행을 위해서 설립된 Semavip 는 생활환경 개선(improving the living environment), 다양한 주택 개발 및 공급(developing a diversified housing supply), 슬럼가의 재생(reverse the

slums), 지역 불평등 해소(reduce regional inequalities), 근린 경제의 확대(re-energize the economy neighborhoods)를 위한 지속가능한 개발과 창조적 건축을 지향

- 프랑스의 낙후된 지역의 우선 개발을 위한 제도인 협의개발지구(Zone d'Aménagement Concerté: ZAC)내에서는 지방자치단체나 공기업이 도시 개발을 하거나 도시기반시설을 건립하고, 이들은 조성된부지를 공공기관이나 민간업체들에게 불하할 수 있음
 - 협의개발지구는 공공부문주도로 이루어지는 공공시설사업계획의 일종으로. 다양한 사업주체가 주거부문 뿐 만 아니라, 도시공간의 다양한 기능을 위해 활용되고, 지정권한은 주로 기초지방자치단체에 있음
 - 일반적으로 시의회의 의결을 통하여 협의개발지구를 지정하고 있으며 파리, 리옹, 마르세유와 같은 대도시의 경우 시장은 사업이 시행되는 자치구 의회의 동의를 구해야 함
 - 협의개발지구의 개발 사전에 사업계획서(rapport de présentation)의 승인 필요
 - 파리의 주요한 협의개발지구 사례로는 1979년의 시트로앵(Citroën) 협의개발지구, 1986년의 뢰이(Reuilly) 협의개발지구, 1987년의 베르시(Bercy) 협의개발지구, 1990년의 센리브고슈(Seine-Rive-Gauche)협의개발지구 등이 있음
- 법률적측면에서는 협의개발지구를 그 실현방식에 따라 설립권을 가진 자치단체가 직접 사업을 추진하는 경우와 불하방식에 의해 공기업이나 “혼합경제회사(Société d'Economie Mixte: SEM)”에 의해 수행되는 경우로 나누어 볼 수 있음
- 이러한 형태의 혼합경제회사를 지역에 따라 구분하고 있으며, SEMAVIP는 프랑스의 북동부 지역에 대한 개발, 시행을 하는 공기업임
 - 그러나 토지수용은 기초자치단체의 이름으로 이루어지고 있으며 공기업이나 혼합경제회사가 직접 토지수용권을 가지고 있지는 않음
- SEMAVIP는 파리 북동부의 대규모 혹은 소규모 주거지 정비를 통해 지역 재생을 도모해 왔음
 - Porte Pouchet, Porte des Lilas, Claude Bernard, Warehouse Macdonald and Clichy-Batignolles until 2010, Red Castle and Ourcq-Jaurès 등의 대표 사례가 있음



Dernière mise à jour le 6 juin 2013

[조직도]

□ 소규모 주거지 정비 지원 사례 : Château Rouge

- 2002년 이후 열악한 주택의 재건을 위한 정책으로 현재까지 기존 375개 주택에 대하여 1,030 개 동의 주택이 재건되어 20,000세대 이상의 거주지 재생

- 이중 3,000 세대 이상을 공공이 매입하여 사회임대주택으로 공급
- Château Rouge사업은 파리에서 건강하지 못하고 가치가 하락한 주택에 대한 재생 촉매로서 민간주택 재개발에 대하여 공공이 지원하여 물리적 사회적 지원을 통해 근린을 재생하는 사업임
 - SEMAVIP는 파리지, 최근 설립된 사회재개발전문회사(SOREQA)와 함께 2009년부터 본격적으로 추진
 - 53개의 노후, 재정취약 건물을 개선하여 주택으로 공급
 - 사무공간은 43 개 실, 연면적 5,164 m2에 대하여 서비스, 무역, 협회 등의 용도로 변환
 - 344 개의 사회주택, 57개 학생주택, 35세대의 이주자 택지 등으로 공급
 - 29 개의 운영기관(건설, 주거 공급 관련)이 참여하여 연면적 30,000 m2의 주택 개선



Ⅲ. 소규모 주거지 정비 지원 관련 사례 답사

1. 주거환경개선사업(Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

(1) 사업 개요

- 주거환경개선사업(OPAH)은 도시 및 도시외 지역 민간주택의 문제에 대한 공공의 지원 정책사업으로서 1977년 제도화되었음
- 주택 성능에 관한 기준을 제도화하고, 민간주택에 대한 공공보건, 에너지 절약, 농촌지역의 쇠퇴 등 민간 주택에 관한 문제에 대한 계획적 접근 체계
- 지역과 문제의 내용에 따라 8개의 유형으로 나누어진 프로그램을 운영하고 있으며 이 사업의 가장 큰 특징은 국가와 지방정부간 강력한 파트너십을 통해 수행한다는 점임
 - 정책 실행과 자금 조달을 책임지는 지자체와 ANAH 의 직접적인 연계가 장점
- 국가주택관리청(ANAH)이 파트너십의 중심에서 주택문제를 해결하기 위해 주택개선을 희망하는 주택소유자(혹은 점유자)에게 특별한 기금을 지원하는 형태로 운영하고 있음
- OPAH의 형태는 OPAH de renouvellement urbain (도시재생), OPAH de revitalisation rurale (농촌재생), OPAH Copropriété (공동소유자)로 대상에 따라 다르게 적용되고 있음
 - 3-5년 동안의 재무적, 기술적, 인력 지원을 통해 확정된 지역의 삶의 조건을 향상하는 데 목적이 있음
 - 지역적, 기술적, 그리고 사회적 특징에 부합되어 운영되는 Plan de sauvegarde (PLS : 보호 계획) 또는 Programme d'intérêt général (PIG : 공익 프로그램)은 또 다른 분야에서 주거지 재생 정책을 시행할 수 있게 함.
 - 2010년 10월부터 지자체가 'Habiter mieux(더 낫게 거주하다)'이라는 국책 프로그램 혜택을 받을 수 있게 됨. 이 프로그램은 실거주 목적의 서민주택소유자들이 주거지의 에너지 비용을 줄이기 위한 열 정비 공사 실행 지원의 목적. 프로그램의 지원 혜택을 받기 위해서, 지자체가 사전에 정부, ANAH와 '에너지 효율 개선을 위한 지원 지역 협정 (CLE)' 필요.
- 2008년 9월 현재, 2만여개 기초자치단체에 대한 OPAH 사업이 진행되었음

[표 11] OPAH 사업의 유형별 특징

지역/ 쟁점	OPAH 형태	강력하게 추천되거나 의무 사항
<ul style="list-style-type: none"> 거주지의 낙후화에 대한 문제 	전형적 OPAH	<ul style="list-style-type: none"> "에너지" 측면
<ul style="list-style-type: none"> 도시: 오래된 구역 (과거 변화가 혹은 도시 근교) 낙후되고 열악한 주거지 밀집 존재 부자연스러운 도시 형태 빈곤화, 부동산 가치 절하, 집안 수리의 어려움 	도시 혁신 OPAH (OPAH-RU)	<ul style="list-style-type: none"> "에너지" 측면 "열악한 거주지와 투쟁" 측면 "부동산" 측면 우선적인 건축물 개선 전략의 지속 (선택적) "문제가 있는 공동부동산소유자" 측면
<ul style="list-style-type: none"> 농촌: 국가, 혹은 교민의 공동체 단위의 프로젝트 지역개발 혹은 사전 프로젝트 인구의 감소와 노령화에 따른 불안정한 농촌 지역 인구의 빈곤화 	농촌 재생의 OPAH (OPAH-RR)	<ul style="list-style-type: none"> "에너지" 측면 "열악한 거주지와 투쟁" 측면 해당되는 지역의 재생과 관련한 지역 개발의 실행

출처 : anah(2011), ingénierie des opérations programmées, p.47

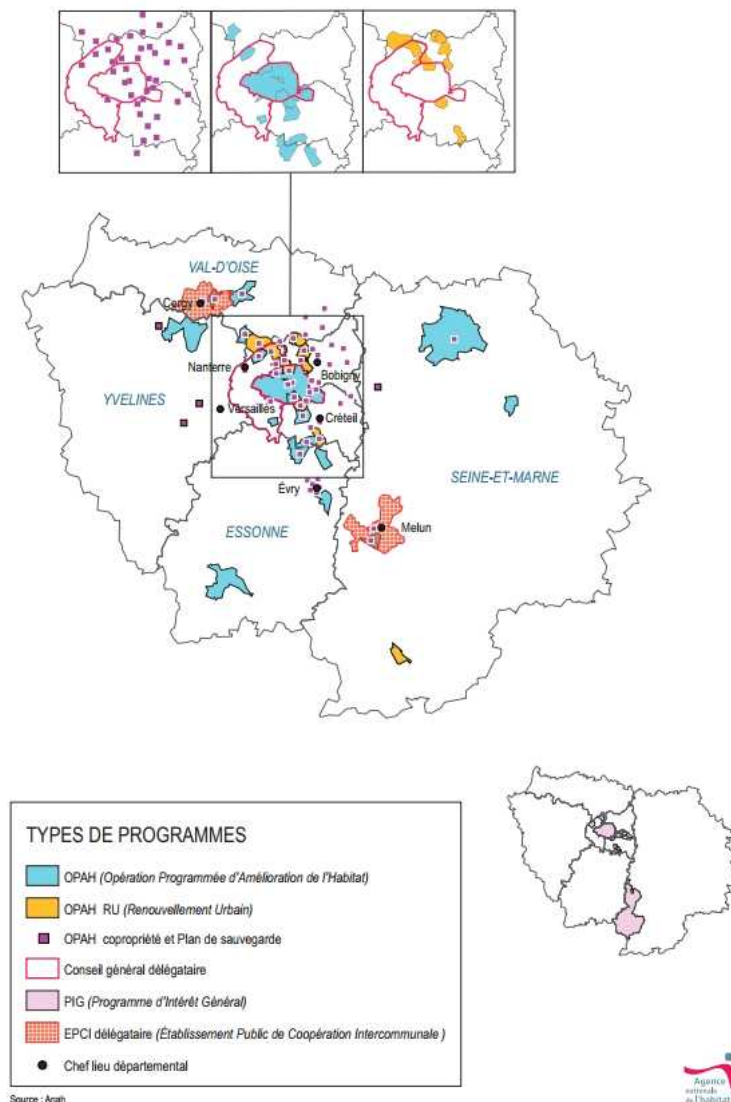


그림 8 지역별, 유형별 opah 사업 실적

(2) 사업 및 대상지 선정 방식

- opah사업은 지역적, 기술적, 그리고 사회적 특징에 부합되어 운영되는 Plan de sauvegarde (PLS : 보호 계획) 또는 Programme d'intérêt général (PIG : 공익 프로그램) 은 또 다른 분야에서 주거지 재생 정책을 시행하는데 상호 보완적인 사업으로 추진되고 있음
- 특히 2010년 10월부터 지자체가 'Habiter mieux(더 나은 삶)'이라는 국책 프로그램을 수행하는 데 opah의 사업 기금을 활용하고 있음
 - 이 프로그램은 실거주 목적의 서민주택소유자들이 주거지의 에너지 비용을 줄이기 위한 열 정비 공사 시행을 지원하기 위하여 추진
 - 프로그램의 지원 혜택을 받기 위해서, 지자체가 사전에 정부, ANAH와 '에너지 비효율 개선을 위한 지원 지역 협정 (CLE)' 필요함

[표 12] 운영 단계

지역의 특징과 쟁점	액션플랜과 전략 제안		재정적 필요 방법 평가		실행 임무 정의	실행에 대한 제안			
목표									
수단의 선택									
▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	
지역 구역이 나 우선적 건축물	실행 수단 장려/ 강제/ 보충 수단	파트너십 사회적 기술적 지원부 민간 중계자	ANAH 지원	지자체 추가적 지원 형태	다른 요구 (숙박/ 거처)	시공자의 규정서 작성에 필요한 요인 임무 정의	조직 및 프로젝 트 실행에 필요한 조언	평가와 조사에 필요한 지표 제안	특정 기술 조언 추가적인 전문성이 나 요구에 대한 정의

□ 구역에 따른 사업구분

○ 일반 OPAH

- OPAH는 공공장소의 부적격, 상업의 쇠퇴, 주거지의 공백, 훼손된 거주지와 같은 생활 환경과 주거에 있어 충분히 존재하고 있었던 어려움을 다룸
- 공공시설이 불충분하고, 상업과 좋은 주택이 부족하고, 낙후된 주거지를 찾을 수 있는 도시, 도시 근교, 농촌 지역을 대상으로 함
- OPAH 는 주민들의 요구에 상응하는 서비스와 주택의 공급과 재개발의 활성화를 통한 회복을 목적으로 하며 지역 단위 도시계획과, PLH의 목표와 부합하여 사회적 혼합을 유도

- 재개발 공사에 대한 부동산 소유권자들을 설득을 자극하기 위한 지원 대책 시행하며 약 3~6년 단위로 추진

○ OPAH 도시 재생 (OPAH- RU)

- 가장 어려운 비위생, 낙후화, 도시 기능 장애를 다루는 형태이며 도시 기능 측면이나 주거 문제에서 중요시 되는 문제들이나 심각하게 낙후되고 비위생적 주거지가 밀집된 도시 구역을 대상으로 함
- 비위생적이고 낙후된 주거지를 재생하고 새롭게 하고, 지역 주민들의 생활환경을 향상하는데 있음. 공공시설개발이나 공적 공간의 개입을 목적으로 함
- 문화재적 측면이나 경제적 분야에서 활동, 열악한 주거지 대책과 관련된 활동, 부동산적 활동, 사회, 건물, 도시 측면을 통합하여 지원하며 약 5년 단위로 추진

○ 농촌 재활성(OPAH-RR)

- 농촌 지역의 빈곤화와 비활성 문제를 다루며 생활 환경과 주거지의 개선을 필요로 하는 빈곤화, 공동화, 노령화, 인구감소에 직면한 농촌 지역과 인구 10,000명 이하 도시의 주변에 형성된 모든 농촌 꼬민들에 지정되고 있음(관광구역, 도시구역, 수도권역 제외)
- 어려운 농촌 지역에 대한 지역 문화재의 증진, 상업 지원, 농촌 공공 공간의 정비, 과거 중심가 재생에 대한 활동을 통합적으로 시행하고 있으며 약 5년 단위로 추진

□ 특정 목적 사업 구분

○ 공공복리 프로그램 (PIG)

- 지역 재생이나 지역 개발의 전체적 활동과는 독립적으로 주거지의 향상에 대한 특정한 문제를 다루기 위한 프로그램
- 일반적인 기능에는 장애가 없는 거주지의 재생에 관련하여 특별한 문제가 있는 농촌과 도시에서 주택들과 건물들을 대상으로 지원
- 사회적 분야에서는, 장애인과 노인의 주거 문제, 임대 주택 공급 확대, 비위생과 에너지 비효율 대책 등이 대상이 되며 기술적 분야에서는 주거지 내의 건강과 안전과 관련 있는 문제에 대한 지원사업으로서 약 3년 단위로 추진

○ 특정 PIG

- 열악한 거주지 PIG는 개보수 및 정비의 여력이 없는 빈곤한 부동산 소유자가 그 주거지에 다시 거주할 수 있도록 지원하기 위한 pig 사업으로서 열악한 주거지 탐색에서부터 공사 시행을 위한 지원까지 임무를 수행
- PIG-PST 는 일반 주택의 사회적 공급 활성화를 위한 사업으로서 수행

(3) 파리대도시권에 대한 OPAH 사업 실적

□ Paris 17e 구역 : 9 programmes

- | | |
|--|---|
| 1 - OPAH SENTIER VOLET COPRO DEGRADEE [OPAH-Copro] | 4 - PIG PRECARITE ENERGETIQUE PO [PIG] |
| 2 - OPAH COPROPRIETE DES EPINETTES [OPAH-Copro] | 5 - PIG HOTELS MEUBLES PARIS [PIG] |
| 3 - PIG ADAPTATION ET AMELIORATION DE L'HABITAT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE [PIG] | 6 - PIG DEVELOPPEMENT DURABLE [PIG] |
| | 7 - PIG LOGEMENTS A LOYER MAITRISES [PIG] |
| | 8 - PIG HABITAT DEGRADE [PIG] |
| | 9 - PIG REHABILITATION LOGEMENT PO [PIG] |

□ Paris 18e 구역 : 8 programmes

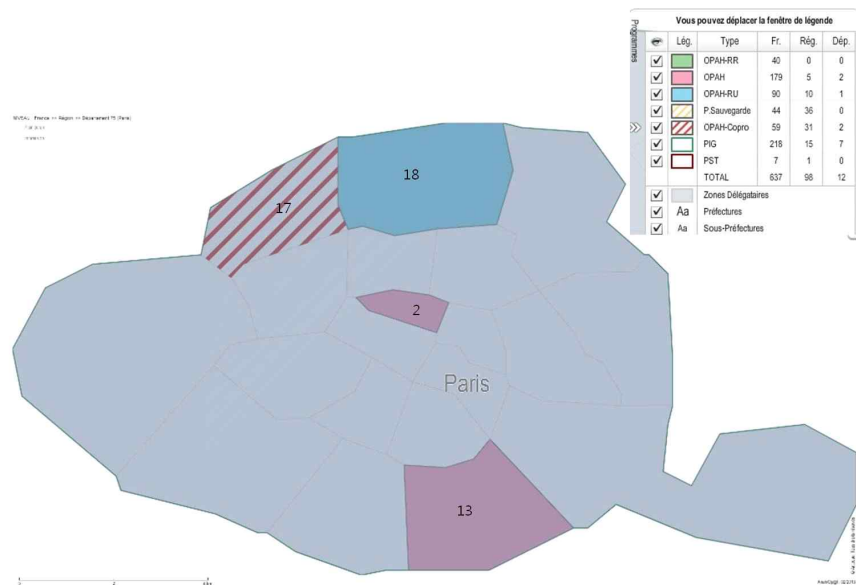
- | | |
|---|--|
| 1 - OPAH RU BELLARD DOUDEAUVILLE [OPAH-RU] | 6 - PIG PRECARITE ENERGETIQUE PO [PIG] |
| 2 - PIG HOTELS MEUBLES PARIS [PIG] | 7 - PIG REHABILITATION LOGEMENT PO [PIG] |
| 3 - PIG LOGEMENTS A LOYER MAITRISES [PIG] | 8 - PIG HABITAT DEGRADE [PIG] |
| 4 - PIG DEVELOPPEMENT DURABLE [PIG] | |
| 5 - PIG ADAPTATION ET AMELIORATION DE L'HABITAT | |

□ Paris 2e 구역 : 8 programmes

- | | |
|--|---|
| 1 - OPAH SENTIER VOLET COPRO DEGRADEE [OPAH] | 4 - PIG LOGEMENTS A LOYER MAITRISES [PIG] |
| 2 - PIG ADAPTATION ET AMELIORATION DE L'HABITAT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE [PIG] | 5 - PIG PRECARITE ENERGETIQUE PO [PIG] |
| 3 - PIG HABITAT DEGRADE [PIG] | 6 - PIG REHABILITATION LOGEMENT PO [PIG] |
| | 7 - PIG HOTELS MEUBLES PARIS [PIG] |
| | 8 - PIG DEVELOPPEMENT DURABLE [PIG] |

□ Paris 13e 구역 : 8 programmes

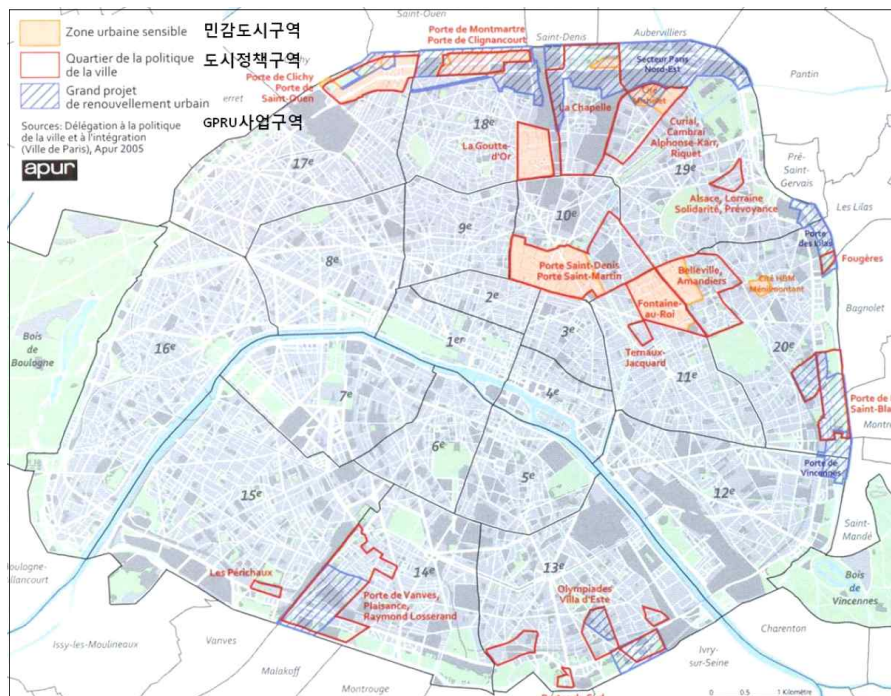
- | | |
|--|--|
| 1 - OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION THERMIQUE DU BATIMENT [OPAH] | 5 - PIG HABITAT DEGRADE [PIG] |
| 2 - PIG PRECARITE ENERGETIQUE PO [PIG] | 6 - PIG DEVELOPPEMENT DURABLE [PIG] |
| 3 - PIG HOTELS MEUBLES PARIS [PIG] | 7 - PIG LOGEMENTS A LOYER MAITRISES [PIG] |
| 4 - PIG REHABILITATION LOGEMENT PO [PIG] | 8 - PIG ADAPTATION ET AMELIORATION DE L'HABITAT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE [PIG] |



2. Paris e19구역 주거지 재생 사업

1) 파리 19구의 주거지 정비 사업

- 파리의 도시정비구역 중 북동부에 위치한 19구는, 국가주도의 사회주거 재생계획인 ‘대규모 파리도시재생사업(GPRU: Grand Projet de Renouvellement Urbain pour Paris)’의 중점추진구역으로서 파리 외곽지역의 60년대 대규모 아파트 단지에 대한 사회주택으로의 재생을 추진
- 파리는 1990년대 이후 국가가 지방자치단체와 맺는, 국가 재생사업 주체들과의 업무교류협약(도시계약, contrats de ville)’을 통해 파리외곽지역의 대단위 집합주거지에 대한 재생을 지속적으로 추진해왔음
- 파리19구의 민감도시지역(zus)지역에 대한 주거지 정비는 국가도시재생프로그램(PNRU)으로 진행되었으며, 이는 주거지의 철거, 재생, 친숙과 공공시설의 철거, 재생, 신축, 경제 및 상업 활동 재조정 등 도시재생과 관련한 종합적인 사업임
- 특히 파리의 북동부 외곽지역, 도시순환도로변에 위치한 19구에 대해서는 트램웨이 조성사업을 통한 물리적 환경 개선도 시도되었으며 트램웨이를 친환경적으로 조성하고 대중교통 연결성을 제고함으로써 저소득층 주거지의 물리적 환경 개선을 통해, 주변지역의 활성화 및 경제적 재생 도모



[그림 19] 파리의 주거지 정비구역도

(출처 : La politique de la ville à Paris, APUR, 2010, p.10, 유해안조훈희, 2013:190 재인용)



[그림 20] 파리시 외곽 트램웨이 지도



[그림 21] 트램웨이 주변 사회주택 개발

2) Claude bernard 지역

(1) claudes bernard 협의정비지구(zac)

- ZAC(협의정비지구)는 파리시가 도시의 기존 조직을 유지하고 도시경관 보존을 위해 1977년 제정한 도시계획법(POS)을 통해 도입된 공공 투자를 위한 정비 지구임
- ZAC에서는 도시재개발에서 기반시설에 대한 공공의 투자를 전제할 수 있으며 파리의 대표적인 ZAC는 베르시(Bercy) 지구, 시트로엥(Citroen)지구 등

이며 이들은 대규모 산업 혹은 공장 이전적지에 대한 개발 및 정비수단으로 활용되어 옴

- Claude Bernard 협의정비지구 (ZAC Claude Bernard)은 파리 시 북동부지역의 관문이 되던 지역으로서 Claude Bernard 병원이 소유한 부지에 대하여 환경적으로 경제적으로 지속가능한 지역으로 재생하고자 파리 북동부 민관협력개발회사인 semavip의 주도로 개발



[그림 22] claudes bernard 지역

- 부지내에서 직주 및 사회활동이 가능하도록 대규모 복합개발을 추진하였으며 주택의 경우 50%를 사회주택으로 개발하여 공공복리의 극대화를 추진
 - 14.6헥타르의 부지에 연면적 103,000m²(사업비 160 M€)의 규모로 개발
 - 주택(Housing) 34,000m²(50%는 사회주택), 오피스 40,000m², 요양시설(nursing homes) 6,200m², 생활시설 6,100m², 상업시설(Shops) 1,500m², 극장(Cinema) 10,000m², 공공시설(학교 등) 5,000m²로 구성
- 국제적인 친환경 지구로의 개발을 꾀하였으며 생드니 운하를 따라 선형녹지를 구현함으로써 에너지 및 환경적으로도 지속가능한 개발 도모



[그림 23] claudes bernard 정비지구 전경



[그림 24] Claude bernard 사회주택 정비

(2) Entrepôt Macdonald

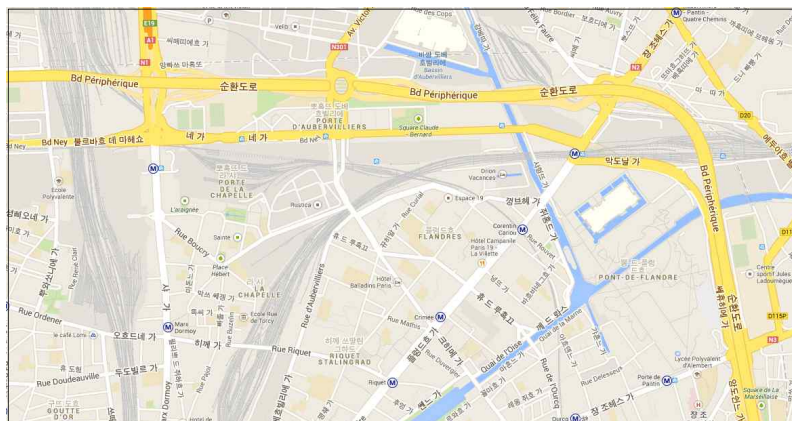
- 파리북동부 외곽지역의 중심으로서 약 610m에 이르는 쇠퇴한 산업기반시설 부지이며 Macdonald 창고부지에 대한 재생사업으로 추진됨
- 파리북동부 주거지 재생사업의 일부로 추진되어 파리북동부민관협력개발회사인 semavip의 주도로 시행
- 기존의 창고부지의 공간구조를 보존하면서 각각의 건물 재건으로 15개 건물에 대한 개성있는 프로그램 마련
 - 5.5헥타르의 부지에 연면적 165,000m²(사업비 240 M€)의 규모로 개발
 - 주택(Housing) 71,000m², 오피스 28,000m², 생활시설 16,000m², 상업시설(Shops) 32,500m², 공공시설 17,000m², 주차공간 1,300m² 로 구성



[그림 25] Entrepôt Macdonald 정비지구 개발 조감도

(3) Bassin de La Villette, paris 19e

- 1988년에 지정된 협의정비지구로서 운하변에 위치한 폐허가 된 산업용 건물을 일부를 철거, 신축하고 일부를 보존 재정비하여 만든 주거, 공공시설 정비 사례
- 기존의 창고부지의 공간구조를 보존하면서 각각의 건물 재건으로 15개 건물에 대한 개성있는 프로그램 마련
- 20헥타르의 부지에 연면적 131,322m²의 규모 주거, 공공시설, 업무시설 용도개발



[그림 26] 파리19구 라빌레트 지역 위치



19구역 주변 운하지역



라빌레트 공원 개발

3) 사회주택 정비에 opah 사업 및 기금 활용

- 50년대 근거법의 제정 이후 본격적으로 건설된 프랑스의 공공임대주택, 사회주택이 노후화 되고 슬럼화되어 1970년대 중반 이후 지속적으로 사회주택의 재생문제 대두
- 양적 주택 공급에만 치중하고 주거단지의 계획적 조성 및 관리를 위한 노력이 부족했던 지자체 정부 및 관리기관에 관한 문제들이 대두되고 이를 해결하기 위한 국가적인 재생정책을 추진
- OPAH 사업과 주거 및 사회생활사업(VHS: Habitat et Vie Social)을 임대주택단지 재생정책에 적용하여 완전철거식이 아닌 기존 환경을 최대한 유지하면서 보완 발전 시키는 방식 도모
 - 그러나 민간주택 정비에 지원하는 방식인 opah 사업은 저소득층의 유출 및 주거지분리(젠트리피케이션) 현상을 유발
 - 1979년부터 사회주택 개선기금(PALUOS)DL 마련되면서 공공임대단지의 주거 개선에 재정지원이 본격화 됨
- 이후 수도권 외곽 밀집주거지 개선사업(Banlieues 89), 구역사회발전사업(DSQ), 대규모 도시 프로젝트인 그랑프로제드빌(GPV) 등과 연계되면서 파리 외곽부의 사회주택 재생 정책의 안정적 추진 기반 마련



[그림 29] 파리 19구 사회주택 정비 사례

3. Paris e12구역 소규모 주거지 정비 사업 - Brulon Citeaux

- 1988년 DPUR(긴급공공선매권) 대상지역으로 선포된 후, 2002년 재정비 프로그램의 승인으로 공공시설과 주택정비가 완료된 지역
 - 1992년 긴급공공우선선매권(DPUR) 대상지역으로 선포, 1992년 공공권선언(DUP) 선포
- 주민들의 요구에 의해 공공공간 및 녹지공간이 확대 조성되었고, 보육시설도 포함된 일단의 주택으로 정비
 - 2004년 근린공원의 준공, Citeaux가로에 주거 18가구 재정비, 2006년 교차로에 신축 주거 완공 후, 2007년부터 수공예 아틀리에, 보육시설 등을 준공
 - 0.8헥타르의 부지에 연면적 9,600m²의 규모 사회임대주택3,000m², 공공시설, 업무시설 용도개발
- 파리 E12구의 중심에 위치한 소상공업 및 주거지 혼재 지역으로서 유서 깊은 saint antoine 병원 인근
- 지역의 노후화와 쇠퇴에 따라 주변지역 주민의 소득수준이 낮고, 경제적 동인이 적은 지역으로서 사회경제적 특성을 유지하면서 주변에 순응하는 형태로의 주거지 정비 추진
- 파리시에서 개발을 주도하였으며 민관협력회사와 SAGI, RIVP가 시행한 프로젝트임



[그림 30] Brulon Citeaux 사례지 위치도



1층 부의 소규모 아틀리에

근린 공원 조성



[표 18] Brulon Citeaux 소규모 주거지 정비 사례지

- château rouge 지역과 같이 파리내의 오래된 구도심의 경우, 도로 의 정비 또는 보행로의 조성이나 기존 토지 구조의 재편이 어려운 형태가 많고 토지 및 건물 소유주의 경제적 여력이 없어서 주택 소유자를 위한 민간주택 개선사업인 OPAH의 적용은 어려움
- 주거환경 개선 프로그램 하에서 RHI(Résorption de l'Habitat Insalubre : 노후주거 흡수정책)와 DUP(Déclaré d'Utilité Publique)³⁾의 기금을 활용하여 도시 재생 추진
 - 대출을 통해 지원하며 대출금은 지방자치단체, 사회임대주택보증기금 혹은 은행 보증에 의해 보증 후 장기 저리 이자 상환하는 방식으로 추진

2) Château-Rouge 주택정비사업 사례 (2010-2011)

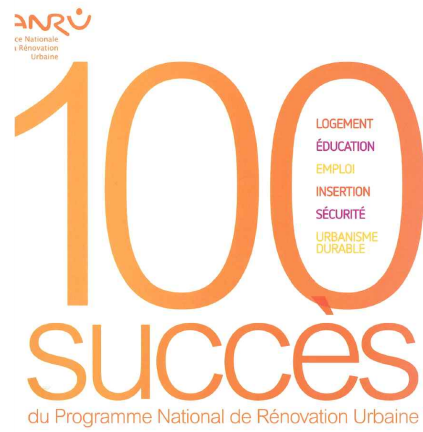
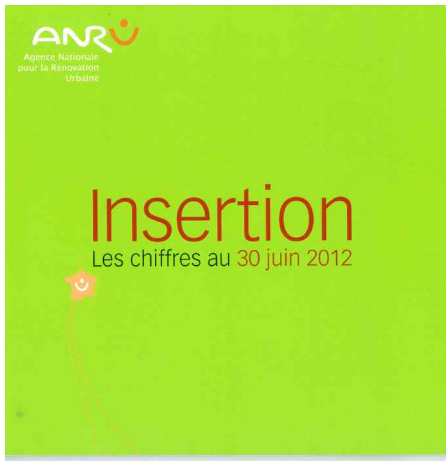
- Batigère에 의해 건설된 4개 주택 사례
 - 2동의 학생 아파트를 포함하여 136개 아파트와 6개 사업 승인을 실시



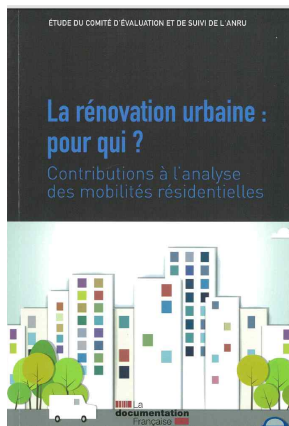
[그림 32] Château-Rouge 주택정비사업 전후 비교(출처 : semavip 내부자료)

- 3) 공공의 복리를 위해 필요한 사업으로 말로 법에 의하여 건물의 철거 및 재건축을 하는 경우 세금을 감면해주는 정책

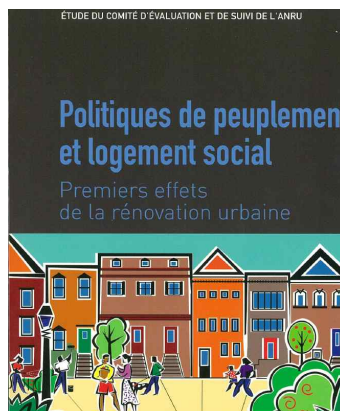
2. ANRU



〈도시재생 사례집〉



〈도시재생사업 성과 보고서〉

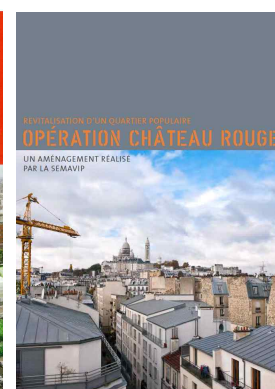
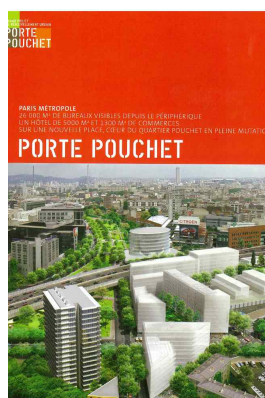
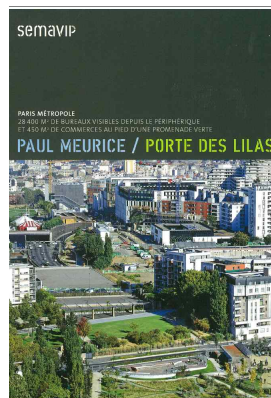
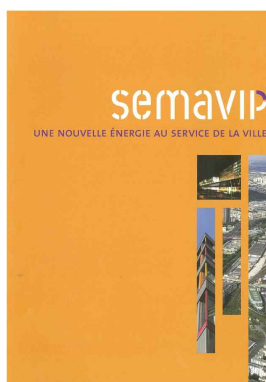


〈사회주택 공급 정책 및 효과〉



〈도시재생 사례집〉

3. SEMAVIP



semavip 의 정비 지원사업 브로셔