

파리 세마에스트의 삶터 재생을 통한 골목상권 살리기

김나래

프랑스 르아브르대학교 강사,
건축역사 및 문화재학 박사

파리시는 1980년대를 지나면서 도시 내 소상공업 활동의 어려움을 해결하기 위해 교통망을 개선하고 도보거리를 신설하는 등 노력을 기울여 왔다. 이 시기부터 시작된 문제 인식은 2006년의 새 지역 도시 계획(PLU)을 통해 적극적으로 상가를 보호하는 방안으로 발전하였다. 쎄파리센(SEMPARISEINE)* 혹은 세마파(SEMAPA)** 등 파리시 준(準)공공기업***은 테마별 도시정책 모델을 적용해 왔는데, 그 중 하나가 파리 12구를 중심으로 비교적 낙후된 파리 동쪽 지역의 상업 거리를 보호하고 발전시키는 목적으로 설립된 세마에스트(SEMAEST)****이다. 초기에는 벅시(Bercy), 뢰이(Reuilly), 샬롱(Chalon) 등 12구 거리 재생이 중심이었으나 서서히 파리 시내 동쪽의 다른 구까지 사업 범위가 넓어졌다.

다른 도시 재개발사업과는 달리 세마에스트는 사라지거나 활동이 쇠퇴한 지역에서 다양한 상권을 발전시키고 유지하는 데 초점을 맞추고 있다. 일반적으로 세마에스트와 같은 프랑스식 도시 상가 재생사업 모델은 거버넌스위원회 설립 후 상업·주거·교통 등 분야마다 20~25개 항목으로 구성된 단기 예측 진단 작업부터 시작한다. 이를 통해 거주자와 함께하는 상가를 만들기 위한 전략을 짜고 상업

* 파리 15구를 재개발한 SEMEQ 15와 파리 1구 포럼 데 알 공공시설을 관리하는 SEM Paris-centre 회사가 결합한 파리시 공공기업이다. 레 알 재정비 사업 등 파리 시내 중요 리노베이션 혹은 재개발 사업에 참여하였다.

** Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement de la ville de Paris. 파리가 66%, 파리 데파르트망이 26% 그리고 일 드 프랑스 수도권 지역이 8% 참여하여 공공사업을 벌이는 회사이다. 13구에 속한 파리 좌안 도시개발 계획을 진행하였는데, 19세기 오스만 도시계획 이후 최대의 파리 재정비 사업이었다.

*** 파리는 20개의 준관영 기업을 통해 도시 재개발, 부동산, 공공서비스 사업에 주체로 참여하고 있다. 이들 기업 중 17개는 파리 코뮌, 1개는 파리 데파르트망, 2개는 프랑스 정부가 소유하고 있다.

**** Société d'économie mixte d'aménagement de l'Est parisien

활동 시작 단계를 밟기 위해 마케팅 계획을 세운다. 다른 한편으로는 전방위로 프로그램을 이끌 매니저를 선정하고 재활성화 활동을 위한 전문 활동원을 구성한다(Marcon 2018, p.15).

프로젝트를 진행한 다음 완성 단계 이후에는 각 지역 중심 활동을 감시하거나 비교·평가할 만한 센터(observatoire)를 설립하기도 한다. 세마에스트의 경우 도시 재정비, 도심 재활성화, 상업공간의 부동산, 파트너십과 노하우 전수 및 교육 부서로 활동 영역을 나누어 각 분야 전문가들이 참여하고 있다.

세마에스트의 주요 활동

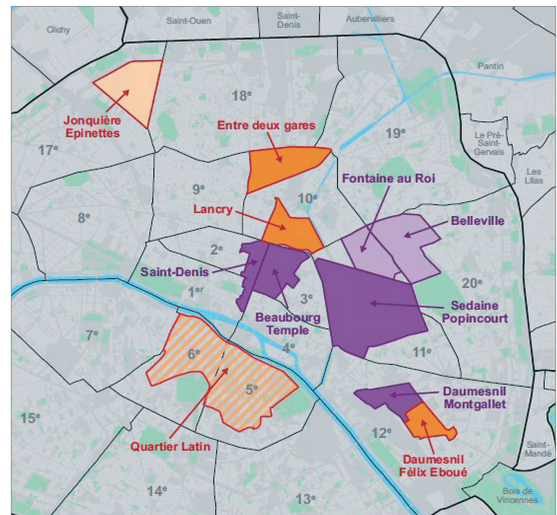
삶터 재생, 지역 연대에 초점을 둔 동네 상점 살리기

동네 상점들을 되살리는 ‘비탈카티에(Vital’ Quartier)’는 세마에스트의 대표적 프로그램이다. 1단계로 2004년부터 2015년까지 6개 지구가 선정되었으며, 2008년부터 2021년까지는 5개의 새 지구가 추가되었다. 파리는 비탈카티에 1단계를 위해 5,750만 유로(약 787억 7,700만 원)를, 2단계에는 3,000만 유로(약 411억 원)를 세마에스트에 선불투자하였다(APUR & SEMAEST 2013, p.3). 그 결과 해당 지역들의 소상공인 상점들은 낡은 시스템에서 벗어나 새로운 상업활동에 잘 정착하였다는 평가를 받고 있다. 빈 상점 수를 줄여 상업 공동화(désertification) 현상을 막고, 단일 업종에서 벗어나 다양한 근린시설과 상점들이 있는 동네 살리기에 중점을 두었다. 동지 내몰림을 막기 위해 일종의 ‘보호 상가’를 지정하는데, 이후에는 해당 거리 1층에 있는 소매상 혹은 수공업 상점은 다른 업종으로 전환할 수 없다.

비탈카티에의 연장선상에서 파리는 새로운 ‘파리 상업 계약(Contrat Paris’Commerces)’을 세

마에스트를 통해서 추진하였다. 2017년 3월에 시작한 이 계획은 단일 업종이나 오랫동안 빈 곳으로 상업활동이 이루어지지 않은 거리를 대상으로 생드니(Saint-Denis, 1-2구), 퐁텐 오 와(Fontaine-au-Roi, 11구) 등의 12개 우선 지역을 선정하였다. 파리는 세마에스트에 선매권을 주고, 세마에스트는 순차적으로 상점들을 매입해 사업장을 수리 및 개축하는 방식으로 재정비한다.

이곳들을 25년 장기 계약으로 소매상들에게 다시 저렴하게 임대하고 일정 기간이 지난 후 임차인에게 되파는 시스템을 갖추었다. 이뿐만 아니라 개인 소유주들의 경우에는 소상공인들에게 임대하도록 세마에스트가 중개해 약정을 맺음으로써 소유주의 권한을 제한하고 자영업자들의 자금 한계를 극복하도록 돕는다. 개인보다는 지역공동체나 공공의 가치에 우선권을 두는 지역연대를 강조하는 것이다. 앞으로 200곳 이상을 자영업자들에게 임대할 예정으로, 이미 81곳이 이 계약을 통해 정착하였다. 이



파리시 소상공업 재생 사업 선정지

출처: La revitalisation des commerces de proximité par la Ville de Paris, APUR et SEMAEST, 2013



세마에스트의 상가 재정비 전과 후 모습
출처: APUR & SEMAEST(2013, p.13)

중에서 23곳은 세마에스트와 직접 계약을 하였으며, 58곳은 개인 소유주가 소상공인에게 임대하도록 계약을 체결하였다.

이와 같은 노력의 결과로 종키에르 에피네트(Jonquière-Epinettes) 지역은 50%, 벨빌(Belleville) 지역은 59.4%의 빈 상점 감소효과를 누렸다. 단일 업종 지역에서는 다른 효과를 볼 수 있었는데, 예를 들어 파리 10구의 랑크리(Lancry) 지역은 식품도매상들의 수가 53.8%에서 점점 낮아지는 대신 식품 판매상이 늘어났다.*

한편 위의 예외는 달리 세마에스트의 임무 중 하나는 새로 형성된 거리의 창업을 돕는 것이다. 옛 상가가 아니라 도시 재정비 지역으로 상권이 개발되는 곳도 역시 위와 같은 시스템을 적용해 발전시키는 일을 한다. 또한 주거를 비롯해 우체국·어린이집·체육관·공원 등 소규모 근린생활시설이 잘 안착

할 수 있도록 돕고, 건물들 1층에는 상업 시설이 활성화될 수 있도록 상권에 대한 사전 점검부터 창업 지원과 유지·관리로 거주민들이 누리는 삶의 질을 높이도록 노력하였다.

지역자원과 결합한 문화산업 지원

프랑스는 도시 문화재를 활용해 옛 거리를 보존하고 상업적으로 활성화하는 데 많은 경험이 있다. 이와 같은 맥락에서 세마에스트의 수공업 및 창작활동 지원사업은 문화재 건축과 문화산업의 만남이라 할 수 있다. 1990년과 2000년 사이에 이루어진 비아뒤크 데 자르(Viaduc des Arts)는 세마에스트가 참여한 유명한 프로젝트이다. 대규모 리노베이션 공사 후 18년간 예술 장인들에게 아치형 문화유적 건물을 장기 임대하였으며, 임대 후에는 꾸준히 대중에게 장인들의 활동을 노출하였다. 예를 들어 유럽 예술 직업인의 날 행사, 디데이 등 각종 이벤트와 전시회 등으로 예술 창작활동을 장려하고, 그들의 작품을 상업화하는 플랫폼을 마련하였다. 현재 63개의 아치형 건물에 52명의 예술 장인들이 입점하였으며, 그중 11명은 살아 있는 기술장인으로 인정을 받았다.

쿠르 드 앙뒤스트리(Cour de l'Industrie)는 문화재 등록 건물로 6년간 문화재 수리기준에 맞춰 대대적으로 보수하였다. 현재는 가구, 악기제조, 조각, 세공, 도예 등 각 분야 50여 명의 예술 장인이 이곳에 모여 일종의 예술 아틀리에 겸 문화상품 부티크로 자리 잡았다.

아브뉴 뒤 멘(Avenue du Maine)은 1900년 만국박람회 때 건축자재로 지어진 건축물로 제1차 세계대전 동안 러시아 화가이자 조각가 마리 바실

* www.semaest.fr



쿠르 드 앙뒤스트리 공사 전·후 모습

출처: La cour de l'industrie inauguration(2017)

레프(Marie Vassilieff)를 중심으로 당대 예술가들의 모임이 있었던 곳이다. 개축 공사 후 현역 예술가들이 활동하는 문화공간으로 보존하고 있다.

한편 파리 5·6구의 소르본 대학가 라틴지구에서는 지역의 역사성을 고려해 작은 서점들을 보존하는 활동을 벌였다. 덕분에 사라지는 서점의 수는 줄었지만, 여전히 동네서점들은 생존의 갈림길에서 벗어나지 못하였다. 이에 파리는 2015년 세마에스트를 통해 190만 유로(약 26억 원)를 추가 지원해 이 지역의 문화산업을 지원하였다.

소상공인의 디지털 환경 활용 방안 제시

세마에스트는 사업의 미래를 위해 새로운 인터넷 환경 구축과 적용, 활용 방법을 제시한다. 2015년에 시작한 ‘코스토(Programme CoSto)’는 파리의 소상공인들을 인터넷 네트워크로 연결해 서로 경험과 노하우를 나누는 프로그램이다. 2015년에서 2018년 사이 350개 이상의 자영업자에게 인터넷을 활용한 마케팅 방법과 각종 분쟁에 대한 해결책을 제시하였다. 1,400명의 상인과 장인들을 중심으로 네트워크를 구성하였으며, 웹사이트*를 만들어 유용한 정보와 소식을 나누고 있다.

이 사이트를 통해 창업부터 회계와 법 관련 조언, 정부나 지자체 지원금, 직원 고용, 상점 사이트를 만드는 법, 결제, 배송을 비롯해 인터넷 쇼핑물을 구축하는 방법과 과정 등을 상세하게 안내하고 있다. 특히 코로나19 대책으로 별도 페이지를 이용해 위생, 지자체 지원책, 소규모 상점의 생존전략 등을 안내하고 있으며, 이 사이트를 기반으로 회계관리를 주제로 한 인터넷 콘퍼런스(webinaire)를 조직해 운영해 왔다.

최근 코스토 프로그램은 소상공인 상점에서 QR 코드로 결제하는 파리 코메스 상품권을 내놓았다. 한국의 제로페이와 같은 방법으로 핸드폰에 상품권 QR 코드를 내려받거나 메일로 pdf 파일 상품권을 전달한다. ‘테스터 드 코메르스(Testeur de commerce)’는 창업 테스트 프로그램으로, 이 플랫폼을 통해 몇 주 혹은 몇 달 동안 건물을 장기 임대해 평소 구상하였던 사업을 실험적으로 운영해 볼 수 있다. 현재 파리 10구와 11구 두 곳에 사업테스트 공간을 마련해 두었으며, 인터넷으로 ‘인적사항’, ‘사업 활동영역’, ‘간략한 사업계획 소개’ 등 관련 서

* www.costo.paris

식을 보내면 원하는 기간 중 저렴한 임대료로 바로 사업을 시작할 수 있다.

세마에스트의 활동은 점점 사업 범위를 넓혀 파트너십 체결을 통해 일 드 프랑스 지역과 각 지자체에 전문가 시스템 및 담당자 교육을 제공하고 있다. 장티(Gentilly)시에는 다양한 상점들이 들어설 수 있도록 지원하였으며, 그랑파리 익스프레스 계획에 포함되는 역 주변은 근린시설과 소매상들을 보전시키는 작업 등에 참여하고 있다.

시사점

파리시의 세마에스트 사례는 동지 내몰림, 즉 젠트리피케이션 현상의 이전 단계인, 지역 내 작은 상점들의 거리를 살리는 ‘삶터 재생’에 초점이 맞춰져 있다. 스토리텔링이 있는 지역문화를 살리고, 역사를 되짚어 각기 다른 특색을 찾아 지역을 활성화하는 것이다. 어느 정도 성과가 가시화되면 지역경제가 살아나는데, 이 시점부터 ‘동지에서 내몰리지 않도록’ 지자체가 장기적으로 보호한다. 여기에 머물지 않고 지역연대와 네트워킹으로 소상공인이 ‘무너지지 않도록’ 꾸준히 관리하는 것이 이 공공사업의 의의라 할 수 있다.

18년 혹은 25년이라는 장기 임대를 통해 지속적인 지원과 투자를 약속하고, 소자본 창업자들에게는 새로운 금융지원 창구도 열어둔 셈이다. 신축을 통해 새것을 만들기보다는 개축으로 되살리는 것이 어느 면에서는 훨씬 어렵고 조심스럽다. 상권을 살리는 것도 쉽지 않지만 유지하는 것은 더 힘들다는 사실을 생각하면, 세마에스트가 먼 안목으로 일관성 있는 정책을 이어 가고 있다는 사실에 주목할 필요가 있다.

도시 상가의 재생은 삶터를 되살리는 일로 공간의 부활과 더불어 전문적인 상업 전략과 기술이

뒤따라야 한다. 그런 의미에서 세마에스트의 사업들은 자율성과 소자본, 혹은 수익성보다는 충분한 시간과 적극적 개입으로 도시 소생의 큰 그림을 우선시한 예라고 볼 수 있다.

참고문헌

- 1 Marcon, A. (2018). *Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes*.
- 2 Muller, S. (2015). Patrimoine et revitalisation des centres anciens : le modèle français confronté aux villes du sud. *Techniques Financières et Développement*. Epargne sans frontière. 21-34.
- 3 La cour de l'industrie inauguration. (2017). dossier de presse
- 4 APUR & SEMAEST. (2013). La revitalisation des commerces de proximité par la Ville de Paris. 96.
- 5 세마에스트 홈페이지. semaest.fr
- 6 코스토 프로그램 홈페이지. www.costo.paris
- 7 Servir le Public. CoSto - connected stores Paris. www.servirlepublic.fr/trophées/costo-connected-stores-paris/
- 8 파리 10구 홈페이지. La SEMAEST agit pour la diversité des commerces du 10e. www.mairie10.paris.fr/ma-mairie/commerce-artisanat-vitalite-economique-emploi/la-semaest-agit-pour-la-diversite-des-commerces-du-10e-335