프랑스 노후주거지 재생을 위한 근린재생 프로그램 연구

A Study on the Rehabilitation of Deteriorated Residential Blocks by the PNRU and PNRQAD in France

유해연*
Yoo, Hae-Yeon

조훈희**
Cho, Hun-Hee

Abstract

There is a growing tendency within old towns to analyze spatial characteristics to initiate various sustainable development programs and systems to make high-quality small-medium local cities. Professional research institutions in Korea are looking for new guidance into making housing regeneration policies and for trying to merge different functions. But there is a lack of research on support indicators and legal systems for residents. The purpose of this study will analyze the support systems and indicators of France for declined residential blocks in urban. Because the government of France have developed the policy for declined housing blocks. And they are establishing support systems to improve the quality of the residential environment and the resettlement of existing residents. First, this research study the condition of declined housing blocks in Paris. Secondly, support systems and policies of PNRU and PNRQAD are investigated and analyzed. Finally, cases by PNRU and PNRQAD are analyzed to derive the strength of this system. As a result, the following implications are derived. 1) the strengthening of social support, 2) the establishment of specialized national institutions and indicators, 3) increasing citizen participation, 4) Sustainable research program for neighborhood regeneration.

Keywords : Deteriorated Residential Block, Urban Regeneration, Neighborhood, Support System, Indicator

주요어 : 노후 주거지, 도시재생, 근린재생, 지원정책, 지표

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 노후 주거지의 새로운 대안 마련과 근린재생(neighborhoods regeneration)에 대한 논의가 국내에서 지속적으로 이루어짐에 따라 관련 제도 및 정책의 필요성이 강조되고 있다. 이 같은 시점에서 프랑스의 근린재생 프로그램 연구는 국내 근린재생사업을 진행하는데 기초 자료로 활용이 가능할 것이다.

프랑스 도시재생 사업은 2차 세계대전 이후 전후 복구 사업의 일환으로 시작되어 1970년대 중반부터 사회·도시·경제적인 관점에서 좀 더 포괄적인 접근이 필요함에 따라 사업방식이 다양화 되었고, 지속적으로 발전해왔다. 그 중 가장 주목할 만한 변화는 2003년 도시재정비에 관

한 기본법인 ‘보를로 법’(la Loi d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, Loi Borloo)의 제정으로 실시된 ‘도시재생 국가사업’(Projet national rénovation urbaine, PNRU)과 2009년 주거문제와 사회배척 방지를 위한 ‘MOLLE법’(Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion, Loi MOLLE)에 의해 실시된 주거환경개선 및 도시 재정비 사업인 ‘낙후지역재생 국가사업’(Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, PNRQAD)이라 할 수 있다.

따라서 본 연구는 프랑스의 노후주거지 재생을 위한 근린재생 프로그램인 ‘도시재생 국가사업(PNRU)’과 ‘낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)’을 연구하여 시사점을 도출하는데 목적이 있다. 그러나 ‘낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)’은 2009년 적용되기 시작하여, 아직 명확한 성과가 나타나고 있지 않다. 또한 사업 대상지로 선정된 지역이 프로젝트를 기반으로 선정된 것이 아니라 현재 도시상황을 반영하여 지정된 것이므로, 구체적인 결과를 분석하기에는 아직 어려움이 있다.

따라서 근린재생 프로그램별 특징 및 내용은 도시재생 국가사업(PNRU)과 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)을 연계하여 분석하되, 사례의 경우 도시재생 국가사업(PNRU)을 중심으로 살펴봄으로써 정책의 변화과정 및 사업의 특징을 이해하고자 했다.

*정회원(주거자, 교신저자), 숭실대학교 건축학부 조교수, 공학박사
**정회원, 프랑스 파리 제8대학 인문지리학 박사과정

Corresponding Author: Haeyon Yoo, Assistant Professor, School of Architecture, Soongsil University, 369 Sangdoro, Dongjak-gu, Seoul, 156-743, Republic of Korea, E-mail: zenism@ssu.ac.kr

이 논문은 2012-2013년도 한국연구재단의 일반연구지원사업(여성과학자)의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 201317221075)

이 논문의 PNRU의 사례중 일부는 2013년도 제3회 주거복지컨퍼런스(한국도시연구소)에서 발표되었으나, 수정·보완되었음.

2. 연구의 내용 및 방법

다양한 선진국 사례와 함께 프랑스의 도시재생 추진배경 및 정책 동향에 대한 연구는 꾸준히 이루어져 왔다. 따라서 본 연구에서는 노후주거지의 근린재생 정책 및 사례에 초점을 맞추어 연구를 진행하였다.

도시재생 국가사업(PRNU)을 주관하는 ‘도시재생 국가기구’(Agence nationale pour la rénovation urbain, ANRU)와 주택개선사업을 담당하는 ‘주택관리 국가기구’(Agence nationale pour l’habitat, ANAH)의 보고서를 토대로 연구 하였다. 또한 도시전반의 이해를 위해 ‘파리도시설계연구원(Atelier Parisien d’urbanisme, APUR)’의 내부 보고서가 활용되었다. 문헌조사로 부족한 사항은 2012년 6월부터 8월까지 현지 기관방문, 답사를 비롯한 이메일과 전화 인터뷰를 통해 구체적인 내용을 담보하였고, 2013년 9월 추가 연구되었다.¹⁾

Table 1. A Case Study on Policy of Urban Regeneration in France

Division	Researcher (year)	Contents of research
Policy	Kim, D. Pong, I. (2001)	A study on the policy of regeneration and remodelling for large multi-story housing estate/Complex as urban regeneration in France
	Pong, I. Kim, Y. (2009)	Current housing level in South Korea: A comparison with member states of E.U.
	Baek, C. So, K. (2010)	Study on historical development housing renovation policy in France
	Lee, Y. Cho, S. (2011)	A study on the structure of international public-private partnership development projects.
	Lee, S. Yoo, U. (2005)	Transition of modern urban housing in France- Focused on common space and community facilities
Case Study	Lee, G. (2010)	Research on the original characteristics in the initial social dwelling of France : Based on the experimental cases of mid-19th century by civilian pioneers
	Han, J. (2010)	A study of the types and special structure of ‘habitat intermédiaire’ (Semi-collective housing): Focus on french housing Cases
	Park, S. (2010)	A case study on the composition and form of a local residential area: Focused on the residential area of bercy and reuilly in Paris-
	Yim, C. Cho, D. (2000)	A study on the urban residential blocks and buildings in Europe
Design	Jang, H. Je, H. (2010)	A case study on the regeneration of public housing complexes in France: Focused on characteristics of site planning and housing welfare policies
	Lee, K. (2006)	A study on the urban housing in France: Cases of netherlands

II. 프랑스 주거지 재생사업의 변화

프랑스의 도시재생 사업은 ‘사회주거 환경개선을 위한 도시정비사업’과 ‘민간주거 환경개선을 위한 주택정비 사업’으로 나누어 볼 수 있는데, 이 정책들은 도시·사회의 발전에 따라 시기적으로 다양하게 변화되었다.

1. 사회주거개선 및 도시정비 사업의 정비과정

프랑스의 도시재생사업은 2차 세계대전 이후 파괴된 도시를 복구하기 위해 국가가 주도하는 양적인 의미에서의 주택공급인 대규모 ‘재건축·재개발(reconstruction)’사업에서 시작되었다. 1950년대 말부터는 더 큰 규모의 주택개선사업 개념이 도입되었는데, 초기에는 낙후되고 불량한 주거지역의 ‘철거(démolition)’와 부족분의 주택을 새로 공급하는 ‘재건축(reconstruction)’의 두 가지 방향으로 진행되었다. 점차 인구증가와 산업화에 따른 도시집중, 자동차의 증가 등으로 인해 노후화된 주거지역의 ‘개선·개량(réhabilitation, rénovation)’과 ‘보호·보전(protection, sauvegarde)’의 두 가지 요구조건을 만족시켜야 했으나, 양적 공급의 성격이 강해 근본적인 도시문제를 해결하지 못하고 반복되는 도시 공동화와 주택 공급난으로 도시 문제는 지속적으로 악화되었다. 이후 프랑스의 도시재생사업은 20여 년간 큰 변화 없이 양적 증대와 문제 지역의 철거 사업을 중심으로 진행되었다. 그러나 1970년대 접어들 후 세계경제 상황의 변화에 따라 새로운 대안을 모색하게 된다(Yoo and Cho, 2013).

1970년대 중반 이후 도시재생사업에 대한 관심이 더욱 고조됨에 따라 다양한 사업방식들이 생겨났다. 1970-80년대는 ‘주거 및 사회생활 사업(Habitat et vie sociale, HVS)’의 시작과 함께 각 담당부서의 설립 및 제도화를 특징으로 삼을 수 있다. 1973년 3월 21일 발표된 ‘기사공문(la circulaire Guichard)’를 통해 도시·사회·건축의 역효과를 방지하기 위한 ‘대규모 사회주거단지(Grands ensembles)’의 계획을 금지하는 공공 주거 정책도 제정되었다. 이후 1976년 설립된 ‘도시정비기금(Fonds d’aménagement urbain, FAU)’과 1977년 ‘저소득층 사회주거(Habitation à loyer modéré, HLM)’을 대상으로 하는 ‘주거 및 사회생활사업(Habitat et vie sociale, HVS)’이 실시되면서 공공의 사회주거 개선사업은 본격적으로 활성화 된다(Zittoun, 2001: 145).²⁾ 1977년부터 1980년까지 39개 단지가 이 사업에 해당되며, 6만호의 사회주거지에 포함된다.

1) 전문가 인터뷰는 2012년 주택관리기구(ANAH) 주거정책 포럼담당자(Déléguée générale du Forum des politiques de l’habitat)와 도시재생관리기구(ANRU)의 사회정책 담당자(Chargée de mission politiques sociales). ANRU에 의해 재생사업이 이루어지는 17구 담당공무원(Chargé de Développement Local)과 이루어졌다. 또한 연구자 2인이 현지답사 및 내용조사를 진행하였다.

이후 1984년부터 1988년까지는 148개 구역, 4만호의 주거지를 대상으로 하는 ‘구역사회 발전사업(Développement social des quartiers, DSQ)’이 실시되었다. DSQ 사업은 그동안 지나치게 구역단위로 분화된 사업영역을 통합하기 위한 사업방식이나, 이 또한 사업의 90% 이상이 사회주거지역에 집중되는 한계를 가지게 된다. 이후 1989년부터 1993년 동안 실시된 구역사회 발전사업(DSQ)의 대상지는 148개의 구역에서 296개 구역으로 두 배 이상 증가하며, 1990년 5월 31일에 주거에 관한 권리를 보장하기 위해 제정된 ‘베송법(loi Besson)’을 통해 프랑스 도시 재생사업은 새로운 국면을 맞게 된다.

국가가 주도하는 재생 사업에 사회·경제·도시 문제가 제기되고 그 중요성에 대한 인식이 전국적으로 확대되자 프랑스 정부는 1990년 ‘도시부(Ministère de la ville)’를 창설하게 된다. 이와 함께 ‘도시정책(Politique de la ville)’이 제정되었는데, 이 정책은 ‘도시 취약지구(Zones urbaines sensibles, ZUS)’³⁾로 지정된 지역에 재생사업을 실시하고 지역과 해당 도시들 간의 협조를 촉진하며, 국가와 지자체들 간의 파트너십 형식을 제공하는 제도적 장치로서 역할을 하였다. 국가는 이 정책을 위해 1989년 시와 국가 재생 사업 주체들과 상호 업무를 촉진하는 ‘도시계약(contrats de ville)’을 체결함으로써 공동으로 사업을 시행하게 된다. 이로 인해 지나치게 구역단위로 분리된 사업인 기존 구역사회 발전사업(DSQ)은 ‘도시계약(Contrats de ville)’으로 대체 된다. 이 도시 계약은 해당 행정구역시에 저소득자를 위한 주거대책 구상을 법적으로 의무화 한다. 이를 통하여 867개의 자치구와 130개의 구역을 대상으로 하는 214개의 국가·도시 간 계약이 성립되었다.

또한, 1994년부터 실시된 도시재정비와 지역 경제 사회 발전을 목적으로 하는 ‘대규모 시가지 사업(Grands projets urbains, GPU)’의 설립으로 도시계약은 지속·발전하였다. 1994년부터 1999년까지 5년간 867개의 자치구에 관련되던 도시계약은 2,250개의 자치구로 확산되며 이는 2천 7백만의 주민을 상대로 하여 그 규모면에서 굉장한 증가하게 되었다. 이후 1996년 ‘도시 재활성화 협정(Pacte de relancement pour la ville, PRV)’이 설립되면서 다시 한번 구역 중심의 도시재생사업이 강조되었다.

2) FAU가 사회주거구역을 대상으로 하는 사업자금지원방식이라면, 주택 자체를 개선 하기 위한 자금지원방식인 사회임대주거개선자금인 PAULUOUS(Prime é l'amélioration des logements é usage locatif et d'occupation scolaire)이 1977년 개설되었다.

3) 1995년 도입된 개념으로 현재 751개의 지역이 지정되어있다. 도시취약지역(Zones urbaines sensible, ZUS)안에는 지역 재활성화에 관련된 추가적인 문제점 등을 고려하여 기업체들의 진출을 돕는 세 금면세 정책과 국가에서 지원하는 경제적·사회적 지원 정책을 누릴수 있는 도시재활성화지역(Zones de redynamisation urbaines, ZRU)이 설정되며 ZRU안에서 보다 많은 특권을 누릴 수 있는 1996년에 생긴 도시 자유지구(Zones franches urbaines, ZFU)으로 단계적으로 세분된다. 그러나 ZUS로 지정된 지역에 관해 주민들의 거부 반응이 일어나는 등 역효과도 초래하고 있다.

‘도시관련부처 위원회(Comité interministériel des villes, CIV)’는 1999년 12월 14일 2000-2006년을 위한 국가 도시재생 사업을 설립하였다. 이를 통해 2000년대에 기존의 대규모 시가지사업(GPU)을 대체하는 ‘대규모 도시프로젝트(Grands projets de ville, GPV)’와 대규모 도시프로젝트(GPV)보다 규모가 좀 더 작은 ‘도시재정비사업(Opération de renouvellement urbain, ORU)’이 시작되게 되었다.⁴⁾

2000년 12월에는 ‘도시재생과 연대에 관한 법(Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, Loi SRU)’의 제정으로 3,500명 이상이 거주하는 각 자치구에 20%이상의 사회주거지 공급을 통한 사회통합을 위한 정책의 의무화가 이루어졌다.

이후 2003년 8월 1일 도시와 도시재생에 관한 법인 보를로법(Loi d'orientation et de programmation pour la ville, Loi Borloo)이 제정되면서 도시취약지역(ZUS)을 대상으로 하는 국가차원의 대규모 PNRU사업이 실시되며 담당기관인 ‘도시재생 국가기구(ANRU)’를 설립하여 재생사업을 담당하게 한다.

2005년 가을 파리외곽지역에서 일어난 대규모 폭동사건을 계기로 도시재생 사업에서의 물리적 부분의 개선 뿐만 아니라 사회적·인적 지원의 필요성이 대두됨에 따라 2006년 종료되는 기존 도시계약을 대체하기 위해 ‘사회통합을 위한 도시계약(Le contrat urbain de cohésion sociale, CUCS)’⁵⁾이 제정되었으며, 이를 담당 하기 위한 ‘사회통합과 기회균등 실현을 위한 국가기구(Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, ACSE)’가 2006년 3월 21일 지정된다. 이 제도로 인해 거주민의 사회적, 경제적 부분의 지원을 강조하는 등 사회

Table 2. Evolution of Social Housing Improvement Programme

Year		Project and Law
1970s	1977	Enactment of HVS
	1984	Enactment of DSQ
1980s	1989	Contracting of contrat de Ville
	1990	Establishment of department of City
1990s	1994	Enactment of GPU
	1996	Enactment of PRV
	1999	Enactment of GPV, ORU
	2000	Promulgation of Loi SRU
2000s	2003	Promulgation of Loi Borloo, founding of ANRU, enactment of PNRU
	2006	Enactment of CUCS, founding of ASCE
	2009	Enactment of PNRQAD

4) 2007년 이후 CUCS로 대체된 도시계약에는 GPV와 ORU, 두 사업형태가 있다. 도시재생사업(Opération de rénovation urbaine, ORU) 중 파리지역이 대상인 대규모 파리 시가지 프로젝트(Grands projets rénovation urbaine, GPRU)로 구분한다. 2003년 이후 보를로법에 의해 ZUS에 위치한 ORU는 PNRU로 변경되어 진행된다. CUCS는 현재 490개의 계약이 성립되어 있으며, 이는 2,200개의 구역에 해당된다.

적인 부문의 재생을 강조하고 있다. 이러한 사업방식은 현재 진행되는 사업들의 근본적인 이념으로 작용하고 있다.

2. 민간주거 정비사업의 변천과정 및 한계

도심지역이 갑작스런 도시화로 인해 확장, 변화되면서 1962년 보호지구지정(secteur sauvegardé)을 위해 제정된 ‘말로법(Loi Malraux)’을 통해 민간주택의 정비사업을 골자로 하는 ‘부동산 수복사업 지역(Périmètre de restauration immobilière, PRI)’이 설정되었다. 이는 그동안 주로 ‘강제수용(expropriation)’, ‘철거(démolition)’, ‘재건축(reconstruction)’ 사업으로 실시되어오던 도시재생 방식을 다시 정립하기 위해 지정된 것이다. 이 ‘지역지정(PRI)’은 ‘부동산 수복사업(Opération de restauration immobilière, ORI)’을 통해 개선사업이 이어져왔으나, 주로 저소득자인 거주자에게 거주지 환경 개선에 필요한 공사를 강요하고 미시행시 강제수용을 통해 제약을 주는 전반적인 사업 내용은 동일하였다.

이같은 어려움을 극복하기 위하여 1970년 ‘비비안 법(Loi Vivien)’을 통해 제정된 ‘불량주거 제거사업(Résorption de l’habitat insalubre, RHI)’⁶⁾은 낙후지역 제거를 주요 목표로 삼고 1971년 창설된 ‘주택관리 국가기구(Agence national pour l’habitat, ANAH)’의 지원을 70%까지 받으며 시행하게 되었다. 이러한 관점에서 보면 1977년 제정된 ‘주거개선사업(Opération publique d’amélioration de l’habitat, OPAH)’⁷⁾을 시작으로 민간소유의 주거를 위한 개선사업은 이전의 강제적인 성격뿐만 아니라 경제적인 지원을 통해 장려 정책적인 성격을 띠게 된다.

또한 낙후 상태가 광범위한 지역은 ‘주거개선 및 도시재생사업(Restauration urbaine, OPAH-RU)’을 통하여 국가와 ANAH의 지원을 받을 수 있게 되었다. 그러나 OPAH와 OPAH-RU는 각 사업의 연계성과 통합성이 부족하며 단지 주택건물 개선에만 관여할 뿐 전반적인 도시공간의 정비는 담당하지 않아 지역의 재생문제에 한계를 지녔다.

Table 3. *Volunt of Private Housing Improvement Programme*

Year		Project and Law
1960s	1962	Promulgation of Loi Malraux, enactment of PRI, ORI
	1970	Promulgation of Loi Vivien, enactment of RHI
1970s	1971	Establishment of ANAH
	1977	Enactment of OPAH
2000s	2009	Promulgation of Loi MOLLE, enactment of PNRQAD

6) 노후주거지를 대상으로 하는 공공사업이며 국가의 재정적 지원을 받으며 ANAH가 70%의 재정 지원을 담당하며 사회발전과 함께 2003년 개정되었다.

7) OPAH는 1977년 최초로 시행되었으며 ANAH가 시행하는 대표적인 주택정비사업방식 중 하나이다. 지역에 따라 도심지를 대상으로 하는 OPAH-RU(renouvellement urbain), 농촌 지역을 대상으로 하

III. 주거지 재생을 위한 프로그램의 특징

1. 근린재생 프로그램의 제정 배경

2장에서 살펴본 바와 같이 프랑스의 주거 개선 사업은 시간이 흐름에 따라 점점 사업영역이 확장되어 진행되어 온 반면 도시재생사업은 그 영역이 세분화되는 경향을 띄고 있다. 이 현상은 전반적인 도시재생이라는 관점에서 볼 때 시간적·공간적으로 두 가지 문제점을 갖는다.

실질적으로 도시재생 국가기구(ANRU)가 담당하는 도시재생 국가사업(Projet national rénovation urbaine, PNRU)은 공간적으로 대규모 사회주거 단지로 대표되는 도시취약지역(Zone urbaine sensible, ZUS)을 중심으로 전개되며, 시기적으로 사회주거단지가 대규모로 건설되기 시작했던 1960년 이후에 건설된 지역을 중심으로 도시재생사업을 시행하게 된다.⁸⁾

이 같은 상황은 시간적으로 60년대 이전에 지어진 낙후 지역을 포괄하는 새로운 도시재생사업의 필요성을 요구하며, 공간적으로 도시취약지역(ZUS)의 지역에 대한 도시재생 사업방식을 필요로 하게 되었다.

이에 따라 프랑스 정부는 2009년 3월 25일 ‘사회소외 박멸과 주택문제 해결을 위한 법규(La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l’exclusion, Loi MOLLE)’를 통해 ‘도시취약지역(ZUS)’뿐만 아니라 더욱 광범위한 낙후지역을 대상으로 근본적인 ‘거주성(habitability)’을 제고하는 ‘낙후지역재생 국가사업(programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, PNRQAD)’을 제정하였다.

또한 에너지 절약과 환경오염에 관한 관심이 집중되면서 생겨난 환경에 관한 법규인 ‘그르넬 법(Loi Grenelle)’과 같은 맥락으로 도시공간 정비를 통한 에너지 절약과 지속가능한 도시개발을 목표로 하고 있다. 비위생적인 주택을 제거를 주목적으로 1960년대 부터 시행되어온 이전 사업과는 달리 낙후지역 국가재생사업(PNRQAD)을 통해 민간·사회주거의 구분 없이 광범위한 낙후 주거 지역을 담당하고 사회적 지원을 통해 인간의 기본권을 보장한다는 의미에서 포괄적인 재생 사업의 성격을 띠게 된다.

그리고 낙후주거지역의 지정 과정에서 흥미로운 점은 과거 물리적 상태만을 고려하던 것을 건물의 공실률, 거주민의 수입정도나 주택의 노후 상태를 고려해서 선정하는 ‘민간주거 잠재적 낙후지표(Parc privé potentiellement indigne, PPPI)’로 지정하게 하는데 있다. 이는 도시재생사업이 건축적인 개념에서 도시설계 개념으로 확대되며 건물의 낙후정도를 고려하던 과거의 기능적·물리적 측면의 사업대상 선정에서 사회적인 관점과 도시공간의 정비 측면의 고려가 포함되고 있음을 시사하고 있다.

8) 실질적으로 300여개에 해당하는 PNRU사업중 단지 20여개의 지역만이 1960년 이전의 구역을 사업대상지로 하고 있다.

2. 도시재생 국가사업(PNRU)와 낙후지역재생 국가 사업(PNRQAD)의 내용과 의미

1) 도시재생 국가사업(Projet national rénovation urbaine, PNRU)의 내용과 의미

도시재생 국가사업(PNRU)은 2004년부터 2009년까지 1차, 5개년 계획이 실시되었고 2009년부터 2013년까지 2차, 5개년 계획이 현재 실시 중이다. 총 10년간 시행되고 있는 국가 재생사업으로서 도시취약지역(ZUS)으로 선정된 도시공간의 개선, 공공시설의 개발, 대규모 아파트 단지인 그랑앙블(Grands ensembles)의 재생 작업을 목적으로 하고 있다.

따라서 주요 사업이 주거지에 국한되지 않고, 주거에 관련된 ‘철거(démolition)’, ‘신축(reconstruction)’, ‘개선(réhabilitation)’, ‘주거환경개선사업(résidentialisation)’ 외에도 공공시설의 철거, 재생, 신축사업, 경제 상업 활동 재조정, 그 외에 도시재생에 관련된 제반 사업을 담당한다.

도시재생국가사업(PNRU)은 도시취약지구(ZUS)를 중심으로 적용되는 사업으로, 사업과 동시에 전문 담당기관인 도시재생 국가기구(ANRU)의 설립하여 각 부처의 업무 협력을 촉진하고 자금 지원 과정을 간략히 하며 사회융화와 지속가능한 개발 촉진을 통한 낙후지역에 대한 재생 사업을 목적으로 한다. 앞서 언급한대로 2009년 Molle법의 제정으로 인해 사회통합과 기회균등 실현을 위한 국가기구(ASCE)가 담당하는 사회지원 프로그램인 사회통합을 위한 도시계약(CUCS)과 연계되어 주거단지 재생이 단순히 주택과 단지의 물리적 개선뿐만이 아니라 거주민의 사회생활개선, 근린생활 사업, 인접도시와의 교류촉진 사업 등 다양한 재생사업을 포함하여 장기적인 재생사업이 되도록 한다.

Table 4. Characteristics of ‘PNRU’ Projects

Environment of Housing	Recycling of block
	Relocating and alternative accomodation
	Résidentialisation
	Distribution
Urban	Public facilities
	Recycling of land
	Neighborhood development
Economic	Development and maintenance of economic and commercial activity

도시재생 국가기구(ANRU) 사업평가를 위한 ‘평가단(Comité d'évaluation et de suivi, CES)’⁹⁾의 보고서에 따르면 도시재생 국가기구(ANRU)의 설립을 통해 각 도시 재생 관련 주체들의 사업 진행 속도가 향상되었음을 알 수 있다. 또한 사업대상지 관련 전문가들의 분석에 의하

면 이 기구의 설립으로 정치적 이해관계에서 벗어나 사업을 장기적으로 진행할 수 있는 장점이 있다. 이는 각 제도의 실행을 위한 적합한 기구의 설립과 전문성을 갖추게 하는 것이 필요함을 시사한다.

2) 낙후지역재생 국가사업(Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, PNRQAD)의 내용과 의미

2009년부터 시작된 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 도시재생 국가사업(PNRU)과 같은 맥락으로 이전에 존재하던 사업방식들을 수정·보안하여 도시의 물리적 재생과 사회적 인적 재생을 위해 장기적인 재생사업을 목적으로 한다.

여기서 주목할 점은 그 동안까지 존재하던 주거 개선 사업의 노후지역에 대한 개념의 변화를 계기로 사업의 방향이 달라진 점이다. ‘도시계획·주거 및 건설부(Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, DGUHC)’는 2002년 ‘노후 지역’을 단순히 1945년 이전에 형성된 곳으로 지정하였으나, 이 개념은 지나치게 광범위하고 단순히 건물과 오래된 정도만을 근거로 하며 주민의 경제적 사회적 상태를 반영하여 지역의 낙후상태를 고려하지 않는 점이 문제가 되었다. 따라서 도시 사회 환경문제를 전반적으로 다룰 수 있는 정책이 필요하였고, 도시·주택 담당 장관인 크리스틴 부땅은 공실율, 거주자의 소득 수준과 주택 상태를 기반으로 작성되는 민간주거의 잠재적 낙후도를 알 수 있는 ‘민간주거 잠재적 낙후지표(parc privé potentiellement indigne, PPPI)’를 기준으로 고려하도록 한다. 또한 도시 공간의 전반적인 재생 사업을 담당하는 도시재생 국가기구(ANRU)와 40년간 주택개선사업의 노하우를 가진 주택관리 국가기구(ANAH)와의 협업을 통해 더욱 폭넓은 사업을 이룰 수 있도록 구상하였다.

Table 5. Characteristics of ‘PNRQAD’ Projects

Urban regeneration	Restored centrality and cohesion of urban development
	Prevention stigma and specialization of district
	Upgrading of the housing stock Reformation of the condition of traffic and parking
Social	Removal substandard housing and exclusions
	Maintenance of population
	Population balance
	Adpating of aging and disability
Economic	Development and maintenance of economic and commercial activity
Historic	Heritage conservation and enhancement

낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 2009년부터 2016년까지 7년간의 국가계획으로 지역선정은 두 차례에 걸쳐서 하게 되는데, 일차적으로 1948년 이전에 지어진 건물과 민간주거 잠재적 낙후지표(PPPI)를 통해 만 명 이상의 주민이 거주하는 150개 지역을 선정한 후 2009년에 공모전을 통해 25개 ‘사업 실시 지역’을 선정, 15개 지역을 ‘사

9) PNRU사업 초기부터 구상된 평가단은 도시, 건축, 주택조합, 사업체 등 15개의 전문가 집단으로 구성되며, PNRU사업을 감독하고 매년 보고서를 작성·발표한다.

업 수완 보조 지역'으로 선정하였다. 현재 계약체결과 행정적인 연구 등 선행 사업이 진행 중이고, 2011년 말부터 도시재생 국가기구(ANRU)와 함께 본격적인 사업이 시행되었으며, 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)을 통해서 도시취약지구(ZUS)으로 대표되던 '도시정책(Politique de la ville)' 이외의 지역으로도 도시재생 국가기구(ANRU)의 사업영역이 확장되었다.

2013년 현재 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)에 대한 도시재생 국가기구(ANRU)의 예산은 3억 8천만유로이다. 이 중 1억 5천만 유로는 주택관리 국가기구(ANAH)의 자금이며, 주거개선 및 도시재생사업(OPAH), 불량주거 제거사업(RHI), 빈민가의 위험한 작업 및 속성 복원처리사업(THIRORI, Taitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière) 등 다양한 사업방식을 위한 자금을 포함하고 있다. 8천만 유로는 관할 시의 자금으로 충당하며 공공사회임대주택 지원 법인 말로 법(Malraux)에 의한 면세혜택을 포함한다. 그리고 나머지 1억 5천만 유로는 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원 자금이다. 프랑스 정부는 이 사업을 통해 15억 유로 상당의 민간투자를 예상하고 있다.

이 프로그램을 위한 도시재생 국가기구(ANRU) 예산은 주택법에 의해 지원되는데, 이 프로그램을 위한 새롭게 나타났다. 도시재생 국가사업(PNRU)과 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)의 예산은 완전히 분리되고 서로 대체되지 않는다. 또한 도시재생 국가기구(ANRU)는 새로운 프로그램(AGORA PNRQAD)에 대해 지불 인터페이스를 개발하였다.

Table 6. Public Support (Funding) for PNRQAD

Actors	Budget
ANAH	150 million Euro
ANRU	150 million Euro
State (DHUP)	80 million Euro
Private Investment	1,5 billion Euro

Reference. Ministère du logement et de la ville. (2008). PNRQAD. Rapport au Ministère du logement et de la ville. Paris: Ministère du logement et de la ville

3. 소결: 도시재생 국가사업(PNRU)과 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)의 시사점

본 장에서 살펴본 결과 프랑스의 주거지 재생과 관련된 사업은 사업의 대상 범위와 정책이 다양한 변화를 겪으며 진화되었음을 알 수 있다. 이는 도시재생사업이 시기별 도시 문제와 사회 발전, 거주민들의 요구 등에 의해 조정되어야 하며, 그에 따른 제도의 설립과 기관이 필요함을 시사한다.

특히 낙후주거지재생 국가사업(PNRQAD)은 2009년 실시된 프로그램으로 그 동안 사회주거재생사업을 담당하던 도시재생 국가기구(ANRU)와 민간주거 개선사업을 담당하는 주택관리 국가기구(ANAH)가 공동으로 사업을 수행

할 수 있는 제도적 장치이다.

따라서 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 새롭게 실시된 사업 방식이라기보다 프랑스에서 1960년대부터 실시된 다양한 도시재생사업의 연장선에서 있다고 할 수 있다.¹⁰⁾ 결국 이를 통해 각 기구의 전문성을 기반으로 사업의 완숙도를 확보할 수 있다.

또한 이전에는 사업 대상지 선정을 위한 낙후지역에 관한 설정이 '1945년 이전 건설된 건물'에만 집중되었으나, 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)에서는 민간주거 잠정적 낙후지표(PPPI)와 건물의 공실률도 고려대상이 되었다는 점은 시사하는 바가 크다.

도시취약지구(ZUS)를 대상으로 하는 도시재생 국가사업(PNRU)은 지역 특성상 60-70년대 지어진 주거건물들을 대상으로 하게 되는데, 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)를 통해 도시취약지구(ZUS)이외의 구도심 지역의 주거개선사업에도 도시재생 국가기구(ANRU)가 참여할 수 있다는 측면에서도 의미가 있다.

따라서 이전 사업 방식에 비해 좀 더 포괄적인 사업대상을 선정할 수 있으며, 도시재생 사업과 주거환경 정비 사업에 정부와 연관되어 의무적이고 강력한 사업을 수행할 수 있게 되었다. 또한 과거 구역별로 분리 실시되던 사업을 일관적인 방식으로 시행할 수 있게 해주며 주택 건물과 도시공간의 물리적 지원뿐만 아니라 사회적·인적 지원을 통해 장기적인 사회 재생을 이룰 수 있게 변화됨을 알 수 있다.

더불어 지속가능한 도시 만들기 정책과도 부합하여, 사업 지역의 균등한 경제적 사회적 발전과 에너지 절약을 통한 장기적인 도시재생의 성격을 갖게 되었다. 이처럼 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 광범위한 도심 지역 재생 사업을 목적으로 하며 물리적·사회적·환경적 차원의 지원을 통한 도시재생 사업이라 할 수 있다.

주택관리 국가기구(ANAH)를 중심으로 진행되어 왔던 기존 주거개선 및 도시재생사업(OPAH)¹¹⁾과는 다르게 하나의 "법"으로서 의무적인 성격이 강한 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 국가가 도시재생사업의 중재자로서 강력한 역할을 할 수 있는 계기도 만들어 준다. 낙후지역 재생 국가사업(PNRQAD)의 또 다른 특징은 국가와 도시 재생 국가기구(ANRU), 주택관리 국가기구(ANAH)의 정책적인 협조를 통한 각 부처 간의 역량을 적극적으로 사

10) PNRQAD를 통한 ANAH의 주요사업방식은 OPAH, RHI등이며 ANRU의 8가지 사업지원방식으로는 대상지의 블록 재활용화와 낙후 주거의 개선(Recyclage d'élots, d'habitat dégradé), 임시적인 거주지 확보 사업(Relogement temporaire), 주거환경개선사업(Résidentialisation), 공동소유자 권리의 임시적 분배(Portage de lots de copropriété), 근린 공공시설 지원(Equipement de proximité), 근린환경 정비 사업(Aménagement de proximité), 경제 상업 발전 사업(Développement économique et commercial), 전체 사업 수완(Ingénierie dont conduite générale de projet)을 들 수 있다.

11) PNRQAD는 주택재생에만 관여하는 프로그램인 OPAH를 보완하여 주거뿐만 아니라 도시공간과 사회적인 측면까지도 도시재생 사업에 포함시킬 수 있는 제도이다.

융합에 있다고 할 수 있다. 주요 수행 사업체는 토지 재사용문제와 재생사업의 주요 기구인 ‘도시재생 국가기구(ANRU)’와 1971년 이후부터 민간주거를 대상으로 주거 개선 및 도시재생사업(OPAH) 및 불량주거 제거사업(RHI)을 통해 민간 주택 개선 문제를 담당하고 있는 ‘주택관리 국가기구(ANAH)’이다. 이들은 도시 취약지구의 사회주거를 대상으로 도시재생 국가사업(PNRU)을 통해 이미 20여개의 낙후지역에 사회주거 재생사업을 실시하고 있다.

도시재생 국가기구(ANRU)와 주택관리 국가기구(ANAH)는 주택부 산하에 있는 ‘주거 도시설계 경관 관련 국가기관(Direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages, DHUP)’와 함께 진행하게 되며 현재 프랑스 정부는 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)을 통하여 60,000가구의 민간주거 개선과 25,000가구의 사회주거 생산, 5,000개의 숙소 공급을 골자로 하는 사업을 시행하게 되었다. 이와 더불어 ‘상업·수공업·서비스업정비를 위한 기금(Fonds d’intervention pour les services, l’artisan et le commerce, FISAC)’과 ‘상업·수공업 시설 재조정 및 정비 담당 국가기구(Etablissement public national d’aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, EPARECA)’가 참여하여 사회계층의 혼합 촉진과 상업 시설의 재활성화 사업을 추진하고 있다.

이 사업을 통해 노후 주거지역의 개선사업과 공실 주택의 재활, 노후주택의 에너지소비 문제 고려, 사회계층의 혼합촉진 등 ‘사회통합 실현’을 목표로 하는 실질적인 사업이라는 측면에서 국내 시사하는 바가 크다.

Table 7. PNRU and PNRQAD

Division	PNRU	PNRQAD
Object	Urban development to ZUS, public facilities development, regeneration of apartment block	Urban regeneration and social support, housing renovation
Law	Loi Borloo	Loi Molle
Year	2003	2009
Actors	ANRU	ANRU+ANAH
Zone	ZUS	Old district
Number of zone in 2013	564 ZUS	40
Social support	CUCS, ASCE	CUCS, ASCE

IV. 근린재생사업 사례를 통한 시사점

본 장에서는 앞서 살펴본 도시재생 국가사업(PNRU)과 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)을 적용한 사례를 통해 시사점을 도출하고자 한다. 그러나 앞서 서론에서 밝힌 바와 같이 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 2009년 적용되기 시작하여, 아직 명확한 성과가 나타나고 있지 않다. 따라서 도시재생 국가사업(PNRU)의 사례를 중심으로 분석을 진행하였으며, 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)

은 일드 프랑스 지역의 현황을 통해 도출된 시사점을 서술하고자 한다.

1. 도시재생 국가사업(PNRU)의 사례연구

2002년 3월 파리는 국가와 국립공탁은행(CDC), 사회통합과 기회균등실현을 위한 국가기구(ANCSEC)와 11개의 지역에 대한 재생사업을 위한 도시계약서(cont rat de ville)를 새롭게 작성하였다. 이를 도시재활 대계획(Grand Projet de Renouvellement Urbain, GPRU)이라고 한다. 파리 외곽 지역 주거 환경 개선을 위한 새로운 도전이었으며, 정비작업, 고용 창출, 안전과 보건 문제 해결을 위한 정책, 인접 도시들과의 교류 촉진을 위해, 총 7개의 구와 200,000명의 거주민을 상대로 하는 대규모 도시 재생 사업이었다.

Figure 1. 11 Sites of G.P.R.U.

Reference. <http://www.paris.fr/politiques/vie-de-quartier/grand-projet-de-renouvellement-urbain-g-p-r-u/>

사례지 선정은 국내 도시정비 사업에 시사점이 있는 파리 시내 중심으로 과거 도시재활 대계획(GPRU)지역이었으며, 현재 도시재생 국가사업(PNRU)으로 지정되어 국가 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원을 받는 곳으로 지역별 특성을 반영하여 4곳(Goutte d'Or 18구역, Pouchet 17구역, Joseph Bedier 13구역, Cité Michelet 19구역)을 선택하였다.

1) 조셉 베디에-쁘트 디브리(Joseph Bédier-Porte d'Ivry), 파리 13구

도시재활 대계획(GPRU)사업의 11개 지역 중 하나인 지역으로 파리 13구 동남쪽에 위치하며 동서쪽으로 뽀트 디브리(Porte d'Ivry)와 뽀트 드 비트리(Porte de Vitry) 사이, 남북쪽으로는 블르바흐 마세나(Boulevard Masséna)와 이브리쉬르센(Ivry-sur-Seine)시와 접한 지역으로 27ha의 사업구역을 말한다. 건축 형태는 60-70년대에 지어진 아파트 단지가 주를 이루며 고층의 민간주거도 해당된다. 주민의 대다수는 전 후에 이민한 동남아 아시아인들로 구성되어 있고 2000년 도시계약 사업으로 지정된 후 2002년 도시재활 대계획(GPRU)사업으로 지정되었고 2007년 사회통합을 위한 도시계약(CUCS)이 추가되었으며 현재 도시재생 국가사업(PNRU)으로 2009년 7월 20일 전환되어 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원을 받아 진행되고 있다.

Table 8. Status of Sud 13^e

Division	Sud 13 ^e	PARIS
Ratio of social housing	50.0 %	15.9%
Ratio of immigrant	27.0 %	20.0%
Ratio of residents below minimum wage	18.0 %	11.0%
Ratio of education problems	20.0 %	16.0%
Ratio of no-degree people	41.0 %	25.0%
Ratio of residents below 20	21.2 %	19.5%

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris, Rapport 2010. Paris: APUR. p. 41

대상지의 주거 분포를 보면 사회주거가 91.6%를 차지하며 총 4,044명이 거주한다. 60세 이상이 주민 분포가 21.8%나 되며 20-34세 주민들의 구성도가 매우 낮아 장기적인 생산인구의 감소가 예상되며 저소득자 비중과 무학위자 분포가 높게 나타난다.

Figure 2. Situations of Bédier-Porte d'Ivry, Sud 13e

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris, Rapport 2010. Paris: APUR.

사업 대지는 다른 도시재활 대계획(GPRU) 대상지와 비슷하게 다양한 큰 도로와 파리 외곽 순환도로, 철도 등이 지역을 가로지르고 있으며 이로 인한 대기오염과 소음공해가 심하다. 또한 공공 공간이 지나치게 크게 계획되어 사용의 모호함을 야기 시키고 있다. 도로 표지판과 가로등의 부족과 가로 시설 등의 부재 등으로 전반적인 도시 외부공간의 질이 낮으며 많은 공공시설이 존재함에도 불구하고 이용도가 낮은 편이다.

가장 먼저 진행되었던 사업은 지나치게 낙후되었던 1957년 건설된 고층 아파트 T2를 철거하기로 최종 결정

Table 9. Bédier-Porte d'Ivry 13^e, Situation of Relocation After the Demolition T2 Tower

Division	Number of household	%
Paris 5e	3	8
Paris 12e	1	3
Paris 13e	30	83
Paris 15e	1	3
Other cities	1	3
Total	36	100

Reference. APUR. (2007). Premier bilan des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Paris. Paris: Atelier parisien d'urbanisme.

한 후 거주민 이주 사업과 신축 공사가 시작되었다. 보고서에 따르면 순환도로 쪽에 위치하여 소음문제가 심각하던 아파트 T2에 존재하던 64개의 아파트가 철거되고 66개의 신축 아파트가 공급 되었다. 이는 도시재생 국가사업(PNRU)에서 원칙으로 하는 1철거·1공급의 원칙이 잘 지켜졌음을 알 수 있다.

사업의 시발점이 되었던 이주 사업을 보면 12%의 주민이 인근 5구와 12구로 이주했으며 대다수의 주민들이 13구로 이주했다. 이는 지역커뮤니티 유지라는 관점에서 긍정적인 면으로 분석되고 있다.

Figure 3. Bédier-Porte d'Ivry 13e, Site Plan

Reference. Paris. (2008). Letter of information n°5, Paris: Town hall

주민들에게 불편을 주지 않기 위해 가장 먼저 2003년부터 순차적인 이주 사업이 시작되었으며 고층타워 T2는 완전히 철거 되었다. ‘사회 임대 주택 개선 보조금(Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale, PALUOS)’을 통해 205가구의 창문 변경, 설비 시설 개선(Réhabilitation) 등의 사업이 이루어졌다.

Figure 4. PNRU Planning in Joseph Bédier

Reference. www.parisbedierportedivry.fr/

205가구 대규모 아파트단지 외부공간의 도시성 결핍문제를 해결하기 위한 주거환경개선사업(Résidential isation)의 일환으로 건물 홀과 울타리 신설, 감시 카메라 설치 등 전반적인 외부 공간 정비가 이루어졌다. 또한 205가구에 대해서 건물의 ‘서비스 질 개선사업(amélioration de la qualité de service, AQS)’을 실시했다. 이외에도 청소년관과 탁아소를 신설, 확장 했으며 학교 신축, 노인시설 및 사회시설 정비, 인도정비와 가로등 현대화 녹지공간과 공공공간 정비를 실시하였다.

Figure 5. Examples of Achievements 2007-2010 (Left)

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris. Rapport 2010. Paris: APUR

Figure 6. Avenue Claude-Régaud Street of Bédier-Porte d'Ivry, Sud 13° (Right)

Reference. www.parisbedierporteivry.fr

2) 뽀트 뽀세(Porte Pouchet), 뽀트 몽마르트(Porte Montmartre), 뽀트 클리닝쿠흐(Porte Clignancourt), 파리 17구, 18구

파리 북쪽에 위치한 지역으로 17구와 18구에 걸쳐있는 100 ha나 되는 거대 지역이다. 이 지역은 인근 도시인 클리시(Clichy), 생뚜안(Saint-Ouen)로 나가는 관문인 포트 푸세(Porte Pouchet), 뽀트 몽마르트(Porte Montmartre), 뽀트 클리닝쿠흐(Porte Clignancourt)에 걸쳐 있다. 2000년 도시계약 사업으로 지정된 후 2002년 도시재활 대계획(GPRU)으로 지정되었고 2007년 사회통합을 위한 도시계약(CUCS)이 추가되었으며 2007년 12월 10일부터 도시재생 국가사업(PNRU)으로 전환되어 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원을 받아 진행되고 있다.

Figure 7. Location of Porte Pouchet

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris. Rapport 2010. Paris: APUR

지역의 대부분이 도시취약지구(ZUS)로 지정되어 있고 총 22,335명이 거주하고 있으며 최근 이민자 비율이 증가 추세로, 주택의 약 60%가 사회주택(social housing)이며, 13,000명의 주민이 45 ha에 살고 있으며 전반적인 주거 환경이 열악하다.

Table 10. Status of Sud 17e

Division	Sud 17°	PARIS
Ratio of social housing	56.0 %	15.9%
Ratio of immigrant	26.0 %	20.0%
Ratio of residents below minimum wage	22.0 %	11.0%
Ratio of education problems	28.0 %	16.0%
Ratio of no-degree people	43.0 %	25.0%
Ratio of residents below 20	23.1 %	19.5%

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris. Rapport 2010. Paris: APUR

1960년대 지어진 사회주택과 주차 위반 차량의 임시 계류장, 트럭 터미널, 공동묘지 등이 함께 위치하고 있다. 노후화된 거주 환경과 대형 도시 시설, 마약 거래, 공동묘지 근처의 매춘 등 위험 지역의 이미지가 매우 강하며, 순환도로와 인접하여 소음과 공해가 심하다.

a) Number of People received RMI

b) Rate of Immigrants

Figure 8. Porte Pouchet, Sud 17°

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris. Rapport 2010. Paris: APUR

사업지역 좌측에 위치한 고층 아파트인 브와 르 프레트(Bois le Préte)타워는 전면 개보수를 통해 보전하기로 했다. 기존에 존재하던 96개의 아파트가 개보수 사업을 통해 100개로 늘어났으며 외부 벽면에 저렴한 재료를 사용한 온실형태의 반내·외부 공간을 확장하여 모든 주거에서 20 m²에서 60 m²의 면적을 확대를 하였다. 이로 인해 소음 문제도 동시에 해결하였고, 50%의 에너지 절약 효과를 가져왔다.

또한 기존의 3개 타입만 존재하던 아파트 구성을 식구 수를 고려하여 7개 타입으로 다양화 하였다. 2011년 프랑스 건축상을 받기도 한 이 사례는 적은 비용으로도 설계와 디자인을 통해 기존의 건물을 새롭게 사용할 수 있는 좋은 예가 되고 있다.

Figure 9. Porte Pouchet 17e, Bois-le-pierre, Tower Renovation
Reference. ANRU. (2011). City of Paris. Paris: ANRU

도시 외부에 위치해 순환도로에 밀접하게 위치한 타워형 주거동인 에밀 보렐 (Emille Borel) 타워는 사업단의 연구 끝에 전면 철거하였고, 좌측의 판상형 주거동은 주거환경개선사업(Résidentialisation)의 일환으로 3개의 계단실 중 타워와 인접한 1개의 계단실을 철거, 2개의 계단실에 연계된 주거동은 개보수 되었다. 담당자 면담에 따르면 타워형 주거동을 완전히 철거하기 때문에 기존 거주자의 재입주 문제가 오랫동안 진행 되었다.철거된 140개의 주거는 피에르 르비에르 거리(Rue Pierre Rebière)의 20개동, 180호의 건물이 새롭게 건설됨에 따라 보완 되었다.

이 구역에 신축된 180가구의 작은 규모의 정원주택을 위해 사업주 측에서는 총 9개의 개별 설계사무소가 합류하여 각자 20개의 제안을 하도록 하고 각 설계팀마다 공동으로 협력 아틀리에를 구성하도록 하여 다양한 디자인을 추구하면서도 전체적인 조화를 이룰 수 있는 계획을 제시하도록 했다.

Figure 10. Renovation Projects for Housing, Porte Pouchet, Sud17^e
Reference. Pavillon de L'arsenal. (2007). Autrement rue Rebiere. Pairs:dossier de presse, 11-27.

Figure 11. Porte Pouchet 17e, Site Plan
Reference. ANRU. (2011). City of Paris. Paris: ANRU.

협소한 대지 내에 다양한 건축 형태를 제공하면서도 조화로운 도시공간을 조성하는 좋은 예가 되고 있다. 이는 또한 과거 매춘집결지로 명성 높았던 공동묘지 일대를 새롭게 구성하는 역할을 하게 되었을 뿐 아니라 주거조성사업을 통해 대지의 가치를 높이는 역할도 하였다. 현존하는 탁아소는 좀 더 조용한 지역으로 이동·건설하게 되며 탁아소 위치에는 주택 50호가 신축되었다. 지역에 부족했던 업무시설과 호텔을 건설하여 새로운 계층의 지역 유입을 기대했으며 공공시설 정비 사업도 실시했다. 막스 후지에(Max Rousié) 경기장 지하에 차고와 소방서를 건립하고 임시 계류장은 공동 묘지내로 이전하였다. 녹지 공간과 공공광장도 조성되었으며, 광장 활성화를 위해 상업시설을 확대하고, 놀이 공원, 오피스, 아틀리에 등의 조성도 뒤따랐다.

Figure 12. Porte Pouchet, Lots 03-04 (Left)

Reference. Pavillon de L'arsenal. (2007). Autrement rue Rebiere. Pairs:dossier de presse, 17.

Figure 13. Porte Pouchet, New housing in public cemetery area (Right)

Reference. ANRU. (2011). City of Paris. Paris: ANRU

3) 고우트-드오르(Goutte d'Or) 18구

서쪽으로 몽마르트 언덕과 블르바 바베스(Boulevard Babés) 대로에 인접해 있으며 동쪽으로는 철로로 인해 도시공간이 단절 되어있다. 1830-1870년에 집중적으로 지어진 외곽 공동 주거형태의 건물과 노동자 주거가 대부분이며 19세기 말부터 외국인들이 모여 살며 전반적으로 저소득자들이 집중해 거주하며 실업률이 23%로 파리에서 가장 높으며 인구밀도도 매우 높다. 35% 이상이 아프리카 출신 이민자이며, 22,500명이 27 ha에 거주하고 있다.

a) Image

b) Location

Figure 14. Location of Goutte d'Or

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris. Rapport 2010. Paris: APUR

이 지역은 1984년부터 도시정책사업구역으로 지정, 1996년에는 도시취약지구(ZUS)로 지정되었으며, 20년 이상 재개발작업이 진행 중 이다. 2002년부터 파리는 지역 이미지 개선을 위해 도시재활계획(GPRU)에 포함 시켜 사업을 추진하였다. 2007년 7월 2일 도시재생 국가사업(PNRU) 승인을 얻어, 도시재생 국가기구(ANRU)는 도시취약지구(ZUS)로 지정되었고, 400여개에 달하는 주거동에 대한 전면적인 개량 사업을 실시하였다.

주택의 소유주 비율이 낮고 주민 대부분이 임대형식으로 살고 있으며 오랜 기간 동안 파리는 이 지역에 대한 이미지 개선에 노력하고 있으나, 지역적인 특성과 기존 이미지가 매우 강하여 아직까지 전반적인 이미지 개선이 만족스럽지 못한 결과를 가져왔다.

또한 지역을 중심으로 아프리카, 아시아, 중동국가의 이민자들이 모여서 거주하고 있다. 지나치게 아프리카인들을 위한 상업시설이 집중된 것을 재구성하는 사업과 기

타 일자리 창출을 할 수 있는 사무소와 서비스업들이 지역에 자리 잡을 수 있게 도와주는 사업도 병행하였다. 450동의 새로운 사회주거가 지어질 예정으로, 400가구가 재입주 하게 된다.

Table 11. Status of Sud 18°

Division	Sud 18°	PARIS
Ratio of social housing	19.0 %	15.9%
Ratio of immigrant	37.0 %	20.0%
Ratio of residents below minimum wage	28.0 %	11.0%
Ratio of education problems	50.0 %	16.0%
Ratio of no-degree people	44.0 %	25.0%
Ratio of residents below 20	24.0 %	19.5%

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris, Rapport 2010. Paris: APUR. 52.

32개 사무소와 서비스 시설도 개설되며, 낙후된 주택지역에 대한 정비 사업도 실시하였다. 196가구가 재정비되며 탁아소와 음악학교설립, 공원 정비, 도로 시설 정비 사업도 추진하였다. 또한 사회 혼란을 촉진하기 위해 82개의 학생주거 신축, 69개의 원룸, 13개의 장애자를 위한 주택과 17개의 임대전용 주택 건설 등 주택 공급 다양화를 추진하고 있다. 그러나 과거부터 아프리카인들을 상대로 하는 상업 시설의 밀집으로 주말이면 이용객들이 집중하여 지역이 혼란스러워지는 문제가 여전히 존재한다. 이는 도시재생 사업이 단지 주거환경뿐 아니라 도시 이용이라는 차원에서 접근해야함을 시사하고 있다.

Figure 15. Rue E. Chatrian Paris 18e, Social Housing for Elderly (53 studio-room)/Student Residence of Goutte d'O 18°

Reference. Architect_Hervé d'Aviau de Temay/Architect_Raphael Gabrion

4) 시테 미슐레(Cité Michelet), 파리 19구

파리시 북동쪽에 위치한 19구역 좌측에 해당하는 지역으로 뽀트 도베르빌리에(Porte d'Aubervilliers)와 뽀트 드 라빌레트(Porte de la Villette) 사이에 있다. 50~70년대를 거쳐 대지 전체가 가스공장 부지에 지어진 대규모 사회단지로 1968년과 1969년 2년간 1793동을 포함하는 총 16개의 타워형 주거동과 8층의 판상형 아파트가 집중적으로 건설되었다. 다른 사례들과 같이 사회주거지역에 도시재활 대계획(GPRU)의 일환으로 2002년 시작되었으며, 이후 시테 미슐레(Cité Michelet)구역은 2010년 12월 6일부로 도시재생 국가사업(PNRU)에 지정되었다.

Table 12. Status of Sud 19°

Division	Sud 19°	PARIS
Ratio of social housing	58.0 %	15.9%
Ratio of immigrant	33.5 %	20.0%
Ratio of residents below minimum wage	24.0 %	11.0%
Ratio of education problems	28.0 %	16.0%
Ratio of no-degree people	46.0 %	25.0%
Ratio of residents below 20	29.0 %	19.5%

Reference. APUR. (2010). La politique de la ville à Paris, Rapport 2010. Paris: APUR. 65.

이 지역은 높은 실업률과 교육문제 3분의 1의 주민이 이민자들이 주를 이루는 상황이다. 1999년부터 2006년 간 실시한 인구조사에서 3,920명이 증가한 10%의 인구 증가율을 보이고 있다. 그러나 문제는 주민구성이 지나치게 이민자들로 편중되어 있어 사회적인 분쟁 발생의 여지가 있는 지역으로 분류되었다. 또한 파리와 비교하여 20세 이하의 젊은이들이 39%나 되는 인구 분포율을 보이고 있다. 근린 상업 시설이 부족하며, 44,850명의 주민이 118 ha 면적에 거주하고 있다.

주요 사업 내용은 대규모 사회주거단지에 이루어지는 '주거환경 개선사업(Résidentialisation)'이며 이는 1990년대 말 프랑스에 도입된 새로운 아파트단지 재생사업방식이다. 대규모 아파트 단지의 외부 공간의 모호함을 근본적인 문제로 보고 외부공간의 위계를 부여하며 주민들이 적극적으로 외부공간을 사용함으로써 안전한 단지를 만드는 방식이다.

철거하는 부분을 최소화하여 사업의 부담을 줄이며 단지 내 주민공동공간이나 공동으로 가꾸는 정원 등을 통해 주민들의 이용을 권장한다. 2014까지 공사 예정이며, 사업초기공사 중 과거 공장부지였던 까닭에 지반이 오염되어 공사가 잠시 중단되었으나 2006년부터 다시 활발히 공사가 진행되고 있다. 현재 사업지에서는 단지내 외부공

Figure 16. Masterplan for the Project of La Cité Michelet

Reference. Tecténe architectes & urbanistes(www.tectone.fr)

간 정비공사가 진행되고 있으며 건물정비 및 개선을 위해 ‘정비건설공공사무소(l’OPAC, Offices Publiques d’Aménagement et de construction)’와 함께 외장재 교체, 설비 시설 등 건물 개보수 사업도 포함한다. 유치원과 2,000제곱미터의 정원조성 사업을 포함하며, 큐리알 거리(la rue Curial)의 교통개선사업도 포함한다.

Figure 17. Site Plan of La Cité Michelet

Reference. Town hall of Paris. (2007). Letter of information. n°4. Paris: Town hall.

단지 곳곳에 가족계획 상담소와 공공 보육시설을 건립하고, ‘고용 알선팀(L’Equipe Emploi Insertion)’을 사업지에 개설하여 지역주민들의 취업을 통한 지속가능한 지역 발전을 꾀하고 있다.

무엇보다 주민들과의 밀접한 회의와 면담을 통해 사업을 진행하고 있으며, 지역에 거주하는 16세 이상이면 누구나 사업에 대한 투표를 할 수 있다. 도시재생 사업에서 청소년들을 배제하지 않고 사업의 내용에 주민들의 취업 교육과 청소년 선도 교육 등이 포함되어 반복적인 도심 낙후를 방지하려는 점에서 시사하는 바가 크다.

Figure 18. Residentialisation Concept (Left)

Reference. Paneral. P. (2000). La resruction des grands ensembles, Etudes Foncières ne88.

Figure 19. Residentialisation in Cité Michelet (Right)

Reference. www.anru.fr

2. 도시재생 국가사업(PNRU) 사례의 시사점

평가단(CES) 보고서에 따르면 도시재생 국가사업(PNRU)의 핵심기구인 도시재생 국가기구(ANRU)의 설치로 인해 사업의 진행도가 과거 도시재생사업에 비해 빨라졌음을 알 수 있다. 또한 초기부터 구상된 평가단의 존재가 사업을 감독하고 조정하는 역할을 하게 되면서, 연간 보고서로 사업내용을 발표하고 있다.

앞서 사례조사에서 본 것과 같이 각 지역별로 사업방식이 다양한 것을 알 수 있다. 이는 다양한 사업대상지의 환경에 적합한 사업방식이 필요함을 시사한다.

그러나 여전히 많은 지역에 대한 사업의 주된 방식이 철거와 신축을 통해 이루어지고 있으며, 이에 따른 이주문제와 비용의 문제가 제기 되고 있다. 이에 비해 상대적으로 적은 비용이 드는 개선사업과 주거환경개선사업 등 물리적 파괴를 최소화 하는 사업방식 등에 주목해야 할 것이다.

Table 13. Summary of PNRU's Cases

Project's Name	Joseph Bédier Porte d'Ivry	Paris Pouchet Montmartre Clignancourt	Paris La Goutte d'Or	Paris Michelet
District	Paris 13e	Paris 17e, 18e	Paris 18e	Paris 19e
Year of enactment PNRU	2009	2009	2007	2010
Area	27ha	100ha	27ha	118 ha
Urban composition	Apartment complex in 60's-70's Public facilities Sport facilities	Apartment complex Urban infrastructure	Urban housing retail shop	Apartment complex
Project	Demolition of high-rise housing Résidentialisation	Demolition of high rise housing Résidentialisation New construction	Revitalization of economic activity	Résidentialisation Reformation of traffic Construction of public park

3. 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)사례의 시사점

낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 공식적으로 2009년 4월에 실시된 각 도시들에 대한 공모전 참가를 통해 시작되었다. 87개의 지원 도시 중 25개¹²⁾의 ‘사업실시 지역도시¹³⁾’와 15개의 ‘사업수완 보조지역’을 선정하여 최종적으로 40개의 지역을 선정하였고, 이중 15개의 사업수완 보조지역은 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원없이 주택관리 국가기구(ANAH)만의 지원을 받고 있다.

12) 25개의 사업실시지역 선정도시는 다음과 같다

: Aubervilliers, Bayonne, Bordeaux, Calais, Carpentras, Fort-de-France, Le Havre, Meaux, Saint-Denis, Sète, Villeneuve-Saint-George, Annonay, Bastia, Béziers, Le Puy, Lille Métropole, Marignane, Troyes, Valenciennes-Métropole, Montreuil-Bagnolet, Perpignan, Nice, Saint Giles, Sedan.

13) 이중 11개의 지역은 사업 지역이 재조정 되어 진행된다.

Table 14. 25 Zones Selected for PNRQAD

Division	25 zones for PNRQAD					15 applications selected with support engineering	
	14 applications selected			11 applications selected on a perimeter restrained			
City	Aubervilliers	Saint-Denis	Villeneuve-Saint-George	Montreuil/Bagnolet	Meaux	Juvisy-Sur-Orge	Saint-Ouen
Department	93	93	94	93	77	91	93
Year of enactment	2010	2010	2011	2012	2011	x	x

Figure 20. PNRQAD in Île-de-France

Reference. PNRQAD. (2009). Dossier de presse. Paris: PNRQAD.

그러나 앞서 언급한 대로 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)의 시작이 구체적인 프로젝트를 기반으로 하는 사업대상지 선정이 아니라 도시의 현재 상태와 사업범위를 토대로 선정하여 구체적인 계획 마련이 미비한 상태이다.

각 도시들의 계약시기도 공모전 시점과 비교하여 대부분 느리게 성립되었다. 또한 사업의 진행도가 각 도시별로 많은 차이를 보이고 있어, 사례별 특징 및 상황을 분석하기에는 시기적으로 매우 이르다. 그러나 도시재생 국가기구(ANRU)의 지원을 받지 않는 ‘사업수완 보조지역’을 제외한 일드 프랑스 지역 중 ‘사업 실시지역 도시’를 중심으로 한 대상지의 사례를 통해 시사점을 정리하면 아래와 같다.

낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)을 통해 총 40여개의 자치구가 혜택을 받게 되었고, 아직 초기 단계에 있는 사업이지만, 대상 지역을 포괄적으로 다룬다는 의미가 있다. 이는 근본적으로 도심공간과 주거개선이라는 두 가지 측면을 재생한다는 것을 의미한다.

다양한 주거형태의 공급을 통해 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 사회계층의 혼합 촉진하고자 1개의 사회주

택 철거지 1개의 사회주택 공급이라는 원칙에 기반하여 재생사업을 실시하고 있으며, 도시재생 국가사업(PNRU)와의 연장사업에 부합하게 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD) 또한 재생사업지의 거주민들의 고용과 교육프로그램을 통해 취업문제를 사회통합을 위한 도시계약(CUCS)을 통해 해결하고 있다.

아직 그 의미를 논하기는 이르지만, 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)은 사업대상 지역선정부터 계약 성립까지 시간이 많이 걸린 것을 알 수 있다. 이는 사업대상지의 다양성과 본격적인 사업으로 발전되는데 까지 다양한 주체의 참여가 중요하기 때문이다.

따라서 광범위한 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD) 목표 달성을 위해 더욱 전문적인 사업방식이 다양화 될 필요가 있다. 또한 자료를 분석해 보면 도시재생 국가사업(PNRU)시 제정된 평가단이 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)에서는 존재하지 않는 점과 이에 대한 예산마련이 준비되지 않은 점이 한계로 보인다.

그리고 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)의 대부분 적용 지역이 이미 다른 사업이 진행되고 있던 지역을 포함하기 때문에 사업지역 범위 재조정과 그에 맞는 사업방식의 선택, 이전 사업의 진행도에 따른 사업 기간 설정, 초기 사업의도와 실질적인 사업방식의 적용에서 오는 차이 등 다양한 난관을 극복하기 위해 지속적인 지원과 피드백이 필요할 것이다.

V. 결 론

노후주거지 재생에 대한 관심이 고조됨에 따라 전면 철거와 재개발이 아닌 기존 거주민의 커뮤니티를 유지·보존하기 위한 근린재생 정책이 요구되고 있다. 국내 제도와 정책이 마련되고 있는 시점에서 선진국의 사례를 통해 시사점을 도출함으로써 향후 정책 마련에 일조하고자 했다.

따라서 본 연구는 오랜 기간 동안 지속적으로 재생사업을 발전시켜 온 프랑스 파리지의 노후주거지의 근린재생 프로그램 및 적용 사례연구를 통해 시사점을 도출하는데 목적이 있다.

이를 위해 먼저 프랑스 노후주거지 재생을 위한 정책변화를 먼저 살펴보았다. 이어 프랑스의 노후주거지 재생을 위한 근린재생 프로그램의 특징을 살펴보기 위해 도시재생 국가사업(PNRU)과 낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)의 특징 및 사례를 연구하였다.

낙후지역재생 국가사업(PNRQAD)가 2009년부터 적용되었기 때문에 명확한 성과를 분석하는데 어려움이 있었다. 따라서 사례분석의 경우 도시재생 국가사업(PNRU)사례 중 노후 주거지를 대상으로 재생이 이루어진 사업을 주로 분석함으로써 정책의 변화과정 및 사업의 특징을 이해하고자 했다. 오랜 시간 발전해 온 만큼 각 사례에 따라 적용되는 방식과 제도 또한 상당히 분화되어 있었고,

다양하게 존재하고 있었다. 특히 구도심 내의 집합주거 등의 주거지 재생 사례에서는 아래와 같은 시사점을 도출할 수 있었다.

첫째, 도시재생 사업에서의 사회적 지원의 강화이다. 낙후 주거지 재생을 위한 공공의 지원이 요구되는 지역을 선정할 때에는 긴 사전연구와 함께 물리적 쇠퇴 정도에 따라 선정한 후, 거주자의 사회적 특징까지 고려한 지표(PPPI) 등을 통해 재선정한다.

둘째, 전문 국가기구의 설립으로 정책 변화 등의 영향을 적게 받으며 지속적으로 진행하고 있다. 절차가 매우 복잡해지는 상황에 대응하기 위해 다양한 제도 및 정책들을 유기적으로 조정·사용되고 있다. 또한 시간의 흐름에 따라 제도와 정책으로 재수립하고 있다. 도시재생 국가기구(ANRU)로 지원금을 통합하는 등 재생사업에 대한 국가 기관의 개입도가 매우 크며, 초기 계획 시 많은 시간을 사전 연구에 투입하고 있다.

셋째, 정부 주도하에 주민 참여의 증대이다. 정부차원의 지원, 지자체, 주민의 적극적 참여로 물리·사회·경제적 재생이 이루어지고 있다. 주거지 재생은 어렵고 복잡한 만큼, 확실적인 방식이나 단일 제도의 적용 보다는 각각의 상황에 맞는 제도와 공공-민간 협력이 강조되고 있다. 각 지역마다 다양한 사회적 지원팀인 관찰소, 상담소 등을 설치함으로써 거주민들과 지속적인 교류를 통해 의사 결정을 하는데 도움을 주고 있다.

넷째, 도시재생 과정에서 항상 대두되는 도시 형태에 관한 문제를 해결하고자 지속적인 연구가 진행되고 있다. 프랑스의 고층 대규모 아파트 단지들은 재생사업을 통해 저층 중규모 공동 주택형태로 대체되고 있다. 사회 구성원의 다양한 요구를 만족시킬 수 있는 저층 주택의 디자인과 임대 방식, 구매를 위한 장기분할 방식 등을 지속적으로 준비하고 있다.

다섯째, 재생사업의 기본 방향이 교통량의 증가와 자연지역이 축소되는 현상을 가져오는 새로운 지역을 개발해 도시화를 하기보다 에너지 절약과 환경보호라는 측면에서 주민들이 현재 살고 있는 도시에서 지속적으로 거주할 수 있게 해주는데 있다.

도시가 성숙해짐에 따라 자연적으로 발생하는 낙후지역은 주로 구도심 내에 위치하고 있어 지리적인 장점을 가지게 된다. 또한 구도심을 재생하고 새로운 기능을 부여하는 것은 도시의 무분별한 확산을 예방할 수 있어 궁극적으로 교통량의 축소와 자연경관의 보존 등 환경적인 효과도 기대할 수 있다.

그럼에도 불구하고 각 대상지의 특성을 고려한 국가의 적극적인 관리가 부족할 경우 사업과정에서 거주민들이 지역 재생사업에서 배제된다. 또한 재생사업이 시장경제 논리에 의해 투자 사업으로 전락하기도 한다. 따라서 낙후 주거지의 재생을 단순한 물리적 재개발·재건축 대상으로 지정하기보다는 도시의 진화 과정속의 대안공간으로 보고 지속적으로 근린재생 사업을 진행해야 할 것이다.

REFERENCES

1. Anah. (2010). Analyse de la qualité des résidences principales. Paris: Anah.
2. ANRU. (2007). Fiches repères de la rénovation urbaine. Les quartiers anciens d'habitat dégradé. Paris: ANRU.
3. ANRU. (2010). La rénovation urbaine à l'épreuve des faits. Rapport 2009 d'évaluation, La documentation française. Paris: ANRU.
4. APUR. (2011). La politique de la ville à Paris. Observatoire des quartiers prioritaires, Rapport 2010, Paris: APUR
5. APUR. (2007). Premier bilan des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Paris. Paris: Atelier parisien d'urbanisme,
6. Bilan et perspectives du PNRU. (2011). Rapports du conseil économique, Social et environnement.
7. CGEDD. (2011). Les quartiers en mouvements. Pour un acte 2 de la rénovation urbaine, La documentation Française. Paris: Conseil général de l'environnement et du développement durable.
8. CGEDD. (2012). Evaluation du PNRQAD. Paris: Conseil général de l'environnement et du développement durable.
9. CGEDD. (2012). Evaluation du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) Paris: Conseil général de l'environnement et du développement durable.
10. Dossier de presse, PNRQAD. (2009). Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.
11. L'abécédaire des institutions. (2010). Rénovation urbaine. Le mieux-vivre ensemble. Cahier n°49. Paris: L'abécédaire des institutions.
12. La politique de la ville en Île-de-France. (2007). Les principales orientations de l'Etat, de la Région et de l'Europe depuis 2003. Paris: Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France.
13. Lee, S., & Choi, M. (2012), Study on the National Urban Renovation Program and the Urban Renovation Operations in France by Enactment of Borloo Law, *Journal of Korea Planners Association*, 47(4), 15-34.
14. Ministère du logement et de la ville. (2008). PNRQAD. Paris: Rapport au Ministère du logement et de la ville.
15. Yoo, H., & Cho, H. (2013). A study on the Supporting System for 'the Neighborhood Regeneration Program of declined residential blocks' in France, *Journal of Korea Planners Association*, 48(2), 185-202.
16. Zittoun. P. (2001). La politique du logement 1981-1995, Transformations d'une politique publique controversée, Paris: L'Harmattan. 288.
17. <http://extranet.pnlhi.developpement-durable.gouv.fr>
18. <http://www.Anah.fr>
19. <http://www.anru.fr>
20. <http://www.ville.gouv.fr>
21. <http://www.paris.fr/politiques>
22. <http://www.iau-idf.fr>
23. <http://www.tectone.fr>

접수일(2013. 7. 28)

수정일(1차: 2013. 11. 3)

게재확정일자(2013. 11. 22)