

아파트 단지의 재생과 리모델링 정책을 중심으로 본 프랑스의 도시재생에 관한 연구

A Study on the Policy of Regeneration and Remodelling for Large Multi-story Housing Estate/Complex as Urban Regeneration in France

김도년* · 봉인식**

Kim, Donyun* · Pong, In-Shik**

Abstract

The summary of the past 50 years of town planning in France can be described as follows: 1950s conception, 1960s construction, 1970s rehabilitation, 1980s disappointment, 1990s destruction and 2000s urban regeneration. This study aims to approach the history of housing estate/complex from the results of a survey recently led by representatives of the contracting authority in social housing and project managers specializing in the rehabilitation.

The genesis of the urban regeneration for the multi-storey housing estate/complex(apartment) comes from financial difficulty of the HLM organization which results from the failure of rehabilitation and the generalization of agreement on the housing finance. In this framework, the issues of the urban regeneration for the multi-storey housing estate are translated by the demolition-reconstruction and the participation of inhabitants. Moreover, the intervention of the public sectors, based on the new institutional and financial devices, is also a significant factor in urban regeneration.

키 워 드 · 프랑스, 도시재생, 리모델링, 리모델링 정책, 아파트단지

Keywords · France, Policy, Regeneration, Remodeling, Multi-Storey Housing

I. 서 론

1. 研究의 背景 및 目的

현재 우리가 살고 있는 도시는 오랜 기간 동안 개발, 개선, 보존 등의 순환 과정을 통해 나타난 변화의 산물이며 각 시대마다 다양한 방법에 의해 변화되고 발전되어 왔다. 이런 맥락에 보면 현재 프랑스에서 논의되고 있는 ‘도

시재생’(Renouvellement Urbain)¹⁾은 기존 도시의 전반적인 문제에 대한 접근이라면 새로울 게 없다. 우리는 사실 오래 전부터 도시 안에 비슷한 형태의 문제를 가지고 있었으며, 이를 해결하기 위해 끊임없는 노력을 기울여 왔다. 19세기 오스만(Haussmann)에 의한 파리의 변화도 어떤 의미에서는 당시의 도시재생 사업이었다고 볼 수 있을 것이다. 하지만 현재 논의되고 있는 도시재생의 새로운 점은 앙드레 호시노

* 본학회 정회원, 서울시정개발연구원 연구위원, 공학박사

** 본학회 정회원, 프랑스 국립응용과학원 도시학 박사과정

(Andre Rossinot)가 지적 한 것처럼 ‘지속적으로 어려움을 겪고 있으며, 주민 또는 사용자들의 요구를 수용하지 못하고 스스로 변화할 능력이 없는 지역에 중점을 두는 데 있다’²⁾고 말할 수 있다. 본 연구에서는 구도심, 산업 쇠퇴지역, 아파트단지 등으로 대표되는 이들 문제지역들 중 아파트단지에 대한 도시재생을 중심으로 고찰하고자 한다.

1950년대 구상, 1960년대 건설, 1970년대 리모델링, 1980년대 반성, 1990년대 철거, 2000년 도시재생의 과정을 거쳐오면서 전후 도시개발 계획을 상징하고 있는 프랑스의 아파트 단지(Grand Ensemble)³⁾의 50년이라는 짧은 역사는 건설 후 철거라는 상반된 두 단어로 더욱 간략하게 설명될 수 있다. 아테네 현장에 의해 만들어진 새로운 개념의 이 도시조직은 그 모습을 드러내자마자 사회적, 물리적 환경이 급속히 노후화되면서 쇠퇴하기 시작했다. 주민들은 이 ‘지상낙원’⁴⁾을 버리고 다른 곳으로 이동했으며, 결과적으로 공공의 다양한 정책과 막대한 재정적 지원에도 불구하고 대부분의 아파트 단지들은 도시문제의 상징이 되어버렸다. 이에 대한 대책으로 프랑스는 1990년대부터 문제지역들에 대해 ‘그랑 프로젝트 위르뱅’⁵⁾(Grand Projet Urbain)등의 도시재생사업 정책을 수립하여 시행하고 있으며, 2000년 12월에 통과한 ‘도시재생과 융화에 관한 법’(Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain)과 ‘국립공탁은행’(Caisse des Dépôts et Consignations)의 ‘도시재생기금’(Fonds de renouvellement urbain)등의 새로운 재원을 바탕으로 물리적, 사회적으로 노후화 된 아파트단지의 재생을 위해 노력하고 있다.

이 연구의 목적은 프랑스의 아파트단지들이

어떻게 생산되고 변화하였으며 이에 대한 공공의 정책과 재정지원의 변화를 통해 도시재생사업의 기원 및 지향점들을 파악하여, 현재 아파트단지 재건축 및 리모델링을 구상하여 시행하고 있는 한국의 여러 참여주체들에게 기존 아파트단지의 재활용에 대한 새로운 정보 또는 전략을 수립하는데 기여하고자 하는 것이다.

2. 研究의 方法 및 範圍

이 연구는 아파트단지 생산과 리모델링 사업에 참여했던 론(Rhône)도의 국민주택기구(OPAC du Rhône) 관계자와의 인터뷰를 통해 이루어졌다. 이를 통해 아파트 단지 재생이 활발히 이루어질 수 있었던 배경에는 ‘주택금융지원제도 개혁’과 ‘리모델링사업의 부정적 효과’가 중심적인 역할을 했다고 판단하여 정책적인 측면에 초점을 맞추며 공법이나 기술적인 측면, 단지계획, 도시하부구조 등의 측면은 본 연구에서 제외하기로 한다.

이를 위하여 우선 프랑스 아파트단지의 생산과정에 대해 개략적으로 고찰한 후 아파트 단지에 대한 도시재생 정책의 기원을 주택금융지원제도 개혁과 리모델링의 효과를 중심으로 살펴보면, 현재 프랑스에서 시행되고 있는 아파트단지를 위한 도시재생사업의 특징을 철거·재건축, 주민참여, 공공의 강력한 지원이라는 세 가지 측면에서 고찰해 보았다.

II. 프랑스 아파트단지 再生의 기원

1. 아파트團地의 出現

1) 아파트단지의 생산배경

현재 프랑스의 주택재고 중 아파트 단지가 약 200만호⁷⁾ 정도를 차지하고 있다. 대부분 1950년대와 1960년대에 지어진 이러한 아파트 단지가 출현하게 된 배경에는 다음과 같은 세 가지 요인이 있었다.

첫째, 당시 프랑스의 주거환경은 양적·질적 측면에서 매우 열악한 상황에 있었다. 이는 1919년 이후 정부의 소극적인 주택정책과 40만호의 주택이 파괴되고 1천4백만호의 주택이 손상된 2차대전의 결과였다⁸⁾. 1919년부터 1938년까지 독일은 400만호, 영국은 370만호의 주택을 건설하였으나, 프랑스는 160만호 건설⁹⁾에 그쳤으며, 전쟁 직후의 경우 전체 주택의 약 10% 정도만이 수도, 화장실, 욕실 등을 갖추고 있었을 정도로 양적인 측면 뿐만 아니라 질적인 측면에서도 매우 열악한 상황이었다.

둘째, 전후 주택문제발생의 다른 중요한 원인으로 산업화와 그에 따른 도시로의 인구집중을 들 수 있다. 1953년부터 1968년까지 약 2백만명의 농촌인구가 도시로 유입¹⁰⁾되었으며, 산업화로 인한 이러한 도시 노동자의 급속한 증가는 주택부족 현상을 가중시켰다. 이와 더불어 60년대 초 알제리 전쟁 후 본국으로 돌아온 120만명의 프랑스인들도 주택부족문제를 심화시키는 원인이 되었다.¹¹⁾

셋째, 이런 시대상황과 더불어 당시 도시, 건축의 흐름을 주도한 ‘진보주의자’¹²⁾들의 기능주의(functionnalisme)는 아파트란 새로운 형태의 주거를 생산해 내는 이론적 기초를 제공하였다. 이 이론적 틀은 당시 건설부장관을 비롯한 정책입안자들에 의해 여과 없이 적용되었으며 주택생산의 산업화에도 영향을 미치게 되었다.

2) 아파트단지의 시험적 건설

이와 같은 배경으로 1945년 이후 정부는 주택생산에 대한 다양한 정책적, 재정적 지원을 마련하였다. 주택난 완화를 위한 정책의 시초는 1953년 당시 건설부 장관이었던 뵘에르 쿠랑(Pierre Courant)에 의해 수립된 쿠랑계획(Plan COURANT)이었다. 이 계획은 법적 계획으로서, 1년에 24만호 이상의 신규주택 건설을 제안하였으며 주택분야에 대한 국가의 강력한 의지와 함께 국가가 사업 전면에 등장한다는 내용을 명시하였다. 이에 1954년 ‘공탁은행주택주식회사’ (Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts)가 세워졌으며, 1955년에 국영주택건설회사에 의해 건설되기 시작한 파리 북쪽의 신도시 사르셀(Sarcelle)은 아파트단지 대량생산의 시초가 되었다.

3) 아파트단지 건설 육성정책- 도시화우선 지역(Zone à Urbaniser en Priorité)

아파트단지의 시험적 건설로 얻어진 경험을 바탕으로 1958년 공공주택이 도로나 상하수도 등의 공공시설 설치를 책임지며 국가의 재정지원하에 500호 이상의 공동주택 건설을 골자로 한 ‘도시화우선지역’(ZUP)이라는 새로운 제도적 장치가 만들어지면서 아파트단지의 대량생산을 위한 기틀을 마련하였다. 주택공급에 대한 국가의 강력한 의지를 반영한 이 제도는 첫째, 1950년대 초부터 프랑스의 가장 중요한 문제중의 하나인 주택난에 대처하기 위해 단기간에 대량의 주택을 생산하는 것이며, 둘째, 주택생산을 위해 건설분야의 산업화, 즉 건설효율의 증대를 모색하는 것을 주요특징으로 한다. 이는 경제성과 직접적으로 연결되어 소규모 건설업체의 소멸과 대형 건설업체의 등장 등 건설분야의 구조조정을 가져왔다. 마지막으로 이

제도는 프랑스 사회의 전반적인 현대화를 목적으로 만들어 졌다고 사료된다. 이 현대화는 프랑스인의 생활 방식과 정신의 근본적 변화를 가져오는 것을 의미하며, 이를 위하여 아파트라는 주거형태가 '신 인류'¹³⁾의 탄생을 위한 장소가 되도록 하려는 의도를 가지고 있었다.

1967년 '도시계획협의구역' (Zone d'Aménagement Concerté)으로 대체된 '도시화우선지역' 제도로 1969년까지 195개의 지역에 80만호 이상의 아파트가 건설되었으며, 이 영향으로 1970년대 중반까지 1년에 평균 10만호 이상의 아파트가 건설되는 결과를 가져왔다. 하지만 이런 형태의 아파트단지 건설은 1973년 '기샤(Guichard) 시행령'¹⁴⁾에 의해 사실상 막을 내리게 되었다.

2. 住宅金融支援 政策의 變化와 아파트團地

1) 주택금융지원제도 개혁: 주택개인보조금 제도의 탄생

1957년 '8월7일 법'¹⁵⁾과 이를 근거로 1958년 12월에 적용된 법령은 아파트단지 건설시 공공의 직접적인 개입에 대한 근거를 만들어 주었고 1977년까지 이를 기초로 한 주택금융지원은 '건설에 대한 지원'(aide à la pierre)이 주를 이루었다. 다시 말해, 정부는 주택의 양적인 팽창에 노력을 기울였으며 이로 인해 건설 시행자에게 보조금, 할인, 대여, 융자 등의 다양한 금융지원이 가능하게 되었다.

그러나, 주택건설지원에 대한 정부의 재정적 부담 증가와 주택시장의 양적인 안정화는 정부로 하여금 다른 형태의 주택금융지원 방식을 구상하게 하였다. 이런 구상은 1977년 제정된

'바르법'(Loi Barre)으로 구체화되었으며, 건설시행자가 아닌 입주자 개인의 지불능력 향상에 초점을 맞춘 새로운 형태의 주택금융지원제도인 '주택개인보조금'(Aide Personnalisée au Logement) 제도가 마련되었다. 1998년 당시 전체가구 중 약 280만 가구가 혜택을 받고 있었던 주택보조금제도는 주택 세입자(locataire)나 장기분할상환주택 입주자(accession à la propriété)가 지불할 수 있는 금액과 실제 주택시장가격을 비교해 그들이 지불해야 하는 금액의 차이를 국가가 부담하는 것이다. 따라서 정부의 주택에 대한 재정지원은 건물물이 아닌 개인에게 돌아가게 되었고, 이 때부터 국민주택에 대한 지원은 건물 면적이 아닌 각 가구의 수입, 가구구성인원, 주택가격에 따라 결정되었다. 결과적으로 건설 시행자는 주택건설 보조를 얻기 위해 오히려 세입자나 장기 분할상환주택 입주자의 수에 관심을 갖게 되었다.

다른 한편으로 노후화된 아파트단지의 리모델링을 위해 민간이나 공공 시행자는 1977년에 제정된 '사회임대주택개선기금'(Primes pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale)의 혜택을 받을 수 있게 되었다. 현재까지 아파트 리모델링을 위한 재정지원정책의 중심에 위치한 이 제도는 아파트단지 관리자 또는 소유자에게 리모델링에 필요한 비용의 10-40%를 무상지원¹⁶⁾하며 나머지 금액에 대해서는 국립공탁은행의 장기저리융자금 지원 혜택¹⁷⁾을 주는 제도이다. 또한 이 기금에 의해 리모델링된 주택의 거주자는 주택개인보조금을 신청할 자격이 주어졌다.

2) 주택보조금 제도의 효과

이 금융제도의 도입은 2단계에 걸쳐 단계별

로 이루어졌는데, 첫 번째 단계는 대략 1977년부터 1980년대 후반까지로 볼 수 있다. 이 시기의 주택보조금은 국가와 민간 또는 공공 시행자간의 협약에 의해 지급되었고 여기서 주거 환경에 대한 최소한의 조건을 규정하였다. 협약이 이루어지기 위해서는 정부가 제시한 조건(면적, 설비, 임대료 상한선¹⁸⁾ 등)을 의무적으로 만족해야 했다.

1990년부터 시작된 두 번째 단계의 가장 큰 특징은 주택보조금제도가 일반화되었다는 것이다. 1988년 주택에 대한 국민의 권리를 명시한 ‘베송법’(Loi Besson)에 의해 민간이든 공공이든 모든 소유자, 시행자는 신규주택건설이나 기존 건물에 대해 이 협약을 요구할 수 있게 되었다.

따라서, 모든 주택에 대해 적용이 가능하게 된 주택개인보조금제도는 기존의 아파트단지의 이점인 경제성, 편리성 등을 상실하게 만드는 결과를 가져오게 했으며 또한 주택공급의 증가와 더불어 주택시장의 완화를 가져오게 한 원인이 되기도 하였다. 사실 기존 아파트단지 내 주택들이 쾌적한 설비와 많은 보조금 등의 이점을 가지고 있었다면, 협약의 확대 적용은 일반 공동주택에 대해서도 보조금을 지원하는 재정지원의 평준화를 가져왔으며, 이로 인한 주택 생산의 규격화는 건물들간의 공간적, 기능적 특성을 상실하게 하였다.

이상에서 살펴 본 주택금융제도의 개혁과 주택보조금제도의 확대는 아파트단지의 ‘도시성’(urbanité) 저하와 주민의 부정적 인식을 가중시키는 결과를 가져오며, 리모델링의 부정적 효과와 더불어 아파트단지 재생정책이 나오게 된 중요한 원인으로 작용하게 된다.

3. 아파트團地 리모델링의 效果

1) 리모델링의 원인

아파트 단지 리모델링사업¹⁹⁾은 주택금융지원제도 개혁과 비슷한 시기인 1975년부터 시범적으로 시작되었는데, 이러한 리모델링사업이 나타나게 된 여러 가지로 나누어 볼 수 있으나 1970년대 초부터 나타난 계획가의 구상과 현실간의 괴리가 가장 대표적인 원인이라고 할 수 있다.

1950년대와 1960년대에 대량으로 생산된 아파트단지들은 1970년대에 들어 거의 대부분이 문제를 야기했다. 이는 단순히 건물의 물리적 노후화를 논하는 것은 뿐만 아니라, 합리적이며 안락하고 쾌적한 공간의 형성을 위한 계획이 인간에게 새로운 삶의 형태를 줄 수 있을 것이라는 믿음에 대한 실망을 의미한다. 주택의 양적 팽창을 위한 건설호수, 건설속도, 경제성과 건설 산업화에 우선 순위를 둠으로써, 주택의 건축적, 기술적 질과 사용자에게 대한 고려를 감안할 시간을 주지 못하였던 것이다. 따라서 이로 인한 단조로운 외부공간, 방음 및 단열의 문제, 건축재료의 빠른 노후화, 좁고 사용하기 불편한 실내공간 등 시간이 지남에 따라 주민의 필요와 요구에 대응하지 못하는 문제를 야기하게 되었다. 또한 건설당시 지가 등의 이유로 도시외곽에 위치한 아파트단지들은 기존 도심이나 다른 지역과의 충분한 연계교통수단 부족으로 주택시장에서 매력을 잃게 되었다. 공간의 근접성을 통해 사회적 거리를 가깝게 만들 수 있다는 도시계획가들의 생각은 주민들에 의해 외면 당했고, 기능의 합리적인 분리는 실제로 그 공간의 사용 및 그로 인해 발생하는 주민들의 사회적 활동을 축소, 왜곡시키는 결과를 가져왔다²⁰⁾. 결국 아파트단지내 주

민의 사회적 계층 구성은 빠르게 변하였고, 기존의 교수, 공무원, 자영업자 등의 중산층 이상 주민들은 점차적으로 이 지역에서 다른 곳으로 이동하였다.

도시화 우선지역(ZUP)에 의한 새로운 도시 조직의 생산은 도시, 건축적 계획이 실제적으로 주민들의 생활 또는 포괄적으로 인간의 삶에 부적합했으며 결과적으로 부정적 효과를 유발했다는 인식을 야기하였다. 결국 아파트단지의 건설로 건설분야의 산업화, 현대화의 목적에는 도달하였으나, 인본적, 사회적 목적, 즉 물리적 정주 환경과 사회적 환경의 조화라는 계획목표는 상대적으로 실현하지 못하였다는 결론에 이르게 되었다.

2) 리모델링 정책

따라서 초기 리모델링 사업은 이러한 부정적 면들을 개선하는데 초점이 맞추어 졌다. 공간의 변화를 통한 삶의 변화라는 생각을 기초로 1973년에 ‘주거와 사회생활’(Habitat et Vie Sociale)이라는 민관 연합조직이 결성되고, 1977년부터 이 조직의 명칭에서 명명된 ‘주거와 사회생활사업’(HVS)으로 프랑스는 아파트단지에 대한 리모델링작업을 본격적으로 시작하였다. 이 사업은 세 가지 원칙, 즉 ‘도시’와 ‘사회’를 고려한 총체성, 이를 위한 관련부처들간의 수평적 협력, 시민성을 강조한 주민참여를 강조하며 50개 지역에서 시행되었다. 주민을 포함한 여러 참여주체들의 협력관계를 강조한 이 사업은 행정적 복잡함, 주민참여의 미흡, 주민의 경제적 활동과 사회적 활동의 분리 및 주위 환경과 공동시설에 대한 고려 없이, 개별 건물의 단열이나 방음 등 주택내부의 쾌적한 조건을 위한 표준화에만 집중하여 진행되었다는 비

판을 받았다. 이에 대한 반성으로 1982년 조직된 ‘구역사회발전사업’(Développement Social des Quartiers)은 위의 기본취지를 발전시키며 주민의 경제적 활동에 대한 고려를 추가²¹⁾하였으며, 리모델링사업의 직접적 당사자인 주민의 참여 없이는 성공할 수 없다는 판단에서 사업 시행시 주민의 참여를 다시 한번 강조하게 되었다. 또한 이때부터 시작된 지방자치제²²⁾는 리모델링 사업에 대한 지방정부의 행정 및 재정적으로 강한 참여를 강조하였다. 1987년까지 지속된 구역사회발전사업은, 1988년 주택과 주거환경을 국가의 최우선 과제로 생각한 당시 정부에 의해 보다 더 강력한 공공의 지원과 장기간의 계획 및 ‘시민의 집’(maison du citoyen) 신설이나 ‘구역위원회’(conseil de quartier)의 확대 및 개선 등을 통해 주민참여의 공간확장을 강조한 ‘도시사회 발전사업’(Développement Social Urbain)으로 명칭이 변경되면서 현재까지 진행되고 있다.

3) 리모델링의 효과와 주택시장의 변화

이런 노력에도 불구하고 1990년대 말 리모델링에 참여했던 당사자들의 평가는 부정적이었다. 1980년대와 1990년대를 걸친 ‘사회임대주택개선키금’(PALULOS)에 의한 대규모의 리모델링 사업은 주거환경의 질적인 요구 즉, 주택의 공간적·기능적 향상, 공공공간의 활성화, 주변지역과의 연계 등에 적절히 대응하지 못하면서 건물의 형태 또는 건물의 내·외적 치장만 고려했다는 비난을 감수해야 했다. 또한 이 기금은 아파트단지 관리자로 하여금 단기적인 유지보수 투자 후 장기간 방치하는 ‘스톱 앤 고(stop and go)’현상을 유발하였다. 따라서 그 실패의 책임은 이 사업의 중심에 있었던 건축

가, 도시계획가 등 전문가와 정책 결정자들에게 돌아왔고, 이 시기의 그들의 토론과 제안들의 비효율성은 비난의 대상이 되었다. 이로 인해 일반인들의 사이에서는 아파트 단지가 ‘도시성(urbanité)’을 지니지 못한 일종의 변두리(banlieue)’²³⁾로 취급받게 하는 결과를 낳았다.

이는 결국 주거환경에 대한 질적 요구와 기존 아파트단지 공급시장 간의 차이를 가져왔다. 1970년대 이후 비교적 안정적인 주택 공급과 더불어 1980년대에는 단지형 아파트보다 규모는 작으나 다양한 건축적 형태를 지닌 아파트가 출현하였고, 주택보조금협약의 확대 적용 정책으로 인해 리모델링된 아파트의 한계가 나타나게 되었다. 즉, 리모델링에도 불구하고 사회 중간계층 주민의 이탈은 더욱 심화되어 빈집의 숫자가 증가하였으며, 다른 한편으로는 단지내 기존 아파트들은 점점 더 낮은 사회계층의 사람에게 점유되어 가는 필터링효과를 가져왔다. 결과적으로 주택협약의 적용확대로 인한 경쟁상태에서 대규모의 리모델링에도 불구하고 기존 아파트단지의 주택은 소비자 입장에서 경쟁력을 가질 수가 없었다. 따라서 기존 아파트단지는 주택시장에서 주거환경, 위치, 편리성 등 모든 유리한 조건을 잃게 되었고 주택 수요자들이 선호하지 않게 되었다.

이런 상황에서 1997년 이후 아파트단지 내 10만호 이상에 달하는 빈집의 증가와 주민계층의 하향화는 이들의 유지, 관리 책임이 있는 국민주택기구(organismes HLM)²⁴⁾들의 생존을 위협하게 되었으며 아파트단지를 위한 도시재생이란 새로운 정책을 나타나게 하는 결정적 원인이 되었다. 결과적으로 리모델링을 시행한 아파트단지에 대한 비판은 지나간 과거에 대한 교훈뿐만이 아니고 곧 실행할 작업에 대한 정

당성도 동시에 보여주게 되었다.

III. 아파트團地를 위한 都市再生

1998년 6월 30일 ‘도시를 위한 새로운 야망’이란 이름으로 열린 도시관련부처위원회(Comité Interministériel des Villes)에 의해 처음 나타나기 시작한 도시재생 (Renouvellement Urbain)이란 용어는 도시전반에 걸쳐 적용되는 개념이며 기존 도시조직에 대한 도시, 건축적 내용뿐 아니라 교육, 치안, 경제문제 등에 관한 것을 총체적으로 포함하고 있다. 이런 개념하에 기존 아파트단지에 대한 도시 재생은 지금까지 여러 사업에도 불구하고 부정적 인식에서 벗어나지 못한, 물리적·사회적·경제적으로 노후화된 아파트단지들에 대한 공공의 강한 정책적 의지로 대변된다. 하지만 이 사업이 모든 아파트단지를 대상으로 하는 것은 아니며, 기존사업들의 반성으로부터 나온 더 강한 공공의 재정적, 제도적 장치를 기반으로 하여 가장 문제가 큰 지역들의 물리적 환경을 변화시킴으로써 이 지역의 사회적, 경제적 환경을 변화시키는 전략인 것이다.

1. 아파트 撤去-再建築

‘아파트 철거-재건축’은 어떤 리모델링의 방법으로도 개선의 여지를 보여주지 못한 건물들을 철거하는 방법이다. 프랑스는 더 이상 아파트단지를 보존해야 할 공유재산으로 간주하지 않는다. 그래서 이 철거·재건축의 논리는 보존·유지의 논리 위에 서며 기존 아파트단지 관리에 대한 중요한 전략적 방법이 되었다. 다시 말해 철거는 아파트단지 지역의 생존과 이 지역을 관리, 운영하는 국민주택기구들(orga-

nismes HLM)의 고민 해결을 위해 필요한 수단이 된 것이다.

이 철거·재건축의 논리는 다음과 같이 세 가지 형태로 분류, 시행 중에 있다. 첫째는 ‘철수’(retraite)의 전략이다. 이는 기업의 부도 등으로 인한 고용의 감소로 주택 수요자가 갑자기 줄어드는 현상이 나타날 때 고려되며 당분간 재건축을 생각하지 않는 철거를 말한다. 두 번째는 ‘재개발·재건축’(rénovation-reconquête)인데 이 경우는 기존 건물의 개선시 많은 자금이 수반되거나 수요자의 요구에 적합하지 않다고 판단된 단지에 대해서는 철거를 한 후, 기존 고층아파트의 부작용에 대한 반성으로 주민의 사회적 친밀감, 새로운 기능 및 공간에 대한 요구 등을 만족시키는 4층 이하의 새로운 공동주택을 건설하는 것을 말한다. 마지막 세 번째 전략은 ‘저밀도·재투자’(dédensification-réinvestir)로 이 방법은 단지 내 몇몇 건물을 철거한 후 남은 공간을 공원이나 운동장 등의 공공공간이나 새로운 형태의 공동주택건설에 활용하며 나머지 건물을 리모델링하는 것을 말한다.

위 세 가지 방법을 통해 1998년에 3,518호, 1999년에 5,502호의 아파트가 철거되었으며 2000년에는 8,000호가 철거되었다. 프랑스정부는 2003년 안에 12,000호로 늘리며 궁극적으로 일년에 15,000호의 아파트 철거를 목표²⁵⁾로 하고 있다.

2. 아파트團地 再生과 住民參與

1) 주민의 위상 전환과 주민 참여의 정당성

이와 같은 철거-재건축의 논리와 함께 구체화되고 있는 방법은 재생 사업에의 주민 참여이다. 하지만 앞에서 말했듯이 주민참여 문제

는 어제 오늘의 이야기가 아니다. 프랑스는 1975년 리모델링사업의 시작부터 지금까지 정책 결정자 혹은 계획을 구상, 시행하는 주체들에 의해 항상 주민의 참여를 말해오고 있지만 실제로는 방법이나 결과 면에서 큰 성과를 보지 못했다. 사실 1980년대의 리모델링사업에 대한 공공의 금융지원, 즉 사회임대주택개선기금(PALULOS)으로 대표되는 금융지원 방법은 주민을 사업에서 제외시키는 결과를 가져왔다. 왜냐하면 리모델링 이후에 받을 수 있는 주택개인보조금은 집세의 인하로 나타났고, 이는 주민의 참여의지를 저하시키는 역할을 했다. 하지만 1990년대 이후 아파트단지에 대한 새로운 사업계획시 국민주택기구의 자금난은 주민의 위상을 새롭게 정립할 수 있는 기회를 마련해 주었다고 판단된다. 기존 리모델링 사업의 주민참여는 정부의 보조금에 의한 집세의 인하로 세입자에게 수혜자란 인식과 함께 주택보조금제도 안에서 단순히 국민주택기구에 자금을 주는 수동적 역할을 한 것이 사실이다. 그러나, 늘어나는 경영자금 부족과 협약의 일반적 적용으로 인한 수요 증대에 따라 자금조달이 한계에 이르면서 국민주택기구로 하여금 주민의 직접적인 재정기여, 즉 ‘자체자금조달방법’(autofinancement)을 요구하게 되었다. 이 자체자금조달은 대규모 보수작업에 대한 자금지원을 제외한 전채수입(월세, 관리비, 기존자금 운용수익)에서 지출(사업 대출금상환)을 뺀 금액과 주민세의 변동에 따른 차액, 기구운용지출금액 잔고 등을 합한 금액이다. 1998년의 공공국민주택공사(Office Public HLM)의 자체자금조달 수입원을 보면 집세 수익이 93%, 기금운용수익이 5%, 나머지 2% 순으로 나타났다. 즉 이 방법은 전적으로 주민의 월세와 관리비에

의지한다고 볼 수 있다. 이는 세입자의 위상이 수혜자가 아닌, 대가를 지불하는 즉 고객(client)의 위상으로 바뀌는 것을 의미하며 이런 상황에서 재생 계획에 대한 주민의 능동적 참여는 그 정당성을 인정받을 수 있게 되었다. 따라서 이런 정당성의 인정으로 국민주택기구들을 포함한 여러 사업시행주체들은 주민의 요구를 수용할 수밖에 없었다.

2) 주민참여 방법

이런 배경하에 주민의 참여 방식은 크게 세 가지 형태로 볼 수 있다. 첫째는 정보 및 대화(information, communication)이다. 이는 사업시행자가 주민에게 안내문, 광고판, 단지 내 안내소 설치 등을 통해 사업에 대한 여러 가지 정보를 알리는 것을 말한다. 이로써 주민은 이 사업이 무엇인지 전체적 내용을 알 수 있게 된다. 둘째는 의견 수렴 및 수요 파악(consultation)이다. 의견 수렴 및 수요 파악은 주민 혹은 주민 대표단체에게 의견을 묻는 것을 말한다. 이는 설문지 조사, 직접면담 등을 통해 이루어지며 주민들에게 사업에 대한 그들의 생각을 보다 구체적으로 표현할 수 있는 기회를 만들어 주므로써 의견 수렴 및 수요 파악은 계획에 영향을 미치며 때로는 계획의 수정을 요구할 수 있다. 셋째는 협력(concertation, participation)으로 이는 주민과 같이 사업을 만들어 나가는 것을 말한다.

이에 프랑스 정부는 1999년 위의 3가지 틀을 기초로 재생사업 시 협력적인 주민참여를 위해 도시관련부처위원회에서 ‘주민참여기금’(Fonds de participation des habitants)을 신설하였다. 사업참여주체의 요구에 의해 운영위원회가 국가와 해당 지자체간의 협정에 의해 만들어지며, 이 운영회는 지자체, 주민, 여러 민

간단체, 사업시행주체, 시공사 등으로 구성되고, 회원의 입회비와 사업지역당 년 15만프랑(약 2,250만원)의 국가 보조금으로 운영된다. 한 달에 한 번 열리는 운영위원회는 내부규칙을 만들며 자금운용방법 및 재생 사업에 대한 의견을 제안하고 토의, 결정한다. 이 단체는 1년 단위로 국가와 재계약을 하며 사업종료시까지 주민의사 반영을 위한 주민 대표제로 중심적 역할을 하게 된다. 이와 더불어 현재 프랑스는 ‘주민의사취득시스템’을 적용하고 있다. 이 시스템은 주민의 전·출입, 민원처리 등에 대한 일상적인 통계적 자료와 주택개선시 실시되는 주민의식조사, 필요에 따라 열리는 주민토론회, 연 1, 2회 행해지는 주민 만족도 조사, 1주일 단위로 실시되는 현장관찰, 관리직원들에 의해 연 1회 실시되는 종합평가 등의 정성적 자료를 기초로 구성되며, 이는 주민의 다양한 행동과 요구에 대한 기초자료를 제공해 주고 있다.

3. 아파트團地 再生事業을 위한 公共主體의 강한 參與

1) 국가의 참여와 조직

위 두 가지 특이점과 더불어 가장 프랑스다운 것은 바로 공공주체, 즉 국가와 공공기관, 지방자치단체 등의 강한 참여이다. 사실 아파트단지 건설에서 지금까지 모든 사업중심에는 국가가 있었고 도시재생을 위해서도 현재 프랑스의 공공주체는 그들의 제도적, 행정적 장치와 더불어 재정지원을 아끼지 않고 있다.

프랑스는 도시정책의 방향설정을 위해 1988년 시장단위로 구성된 ‘국가도시위원회’(Conseil National des Villes)와 이런 방향에 대

한 구체적 정책의 제시 및 결정을 위해 ‘도시 관련부처위원회’(Comité Interministériel des Villes)를 신설했으며, 이들 정책을 실제로 시행, 관리하기 위한 ‘도시대표부’(Délégation Interministérielle à la Ville)를 신설했다. 1990년 복잡한 도시문제에 대한 총괄적인 도시정책 수립과 시행을 위해 장관급 부처인 ‘도시부’(Ministère de la ville)를 신설, 도시대표부를 직속으로 두었으며 도시부 장관은 위 두 위원회의 의장을 맡게 됐다. 또한 국가는 위의 중앙조직과 더불어 직접적인 재정지원을 위해 금융기관인 ‘국립공탁은행’을 가지고 있으며, 하부 조직으로 각 지방자치 단체장을 중심으로 관련지역에 부지사 또는 국가 대표부를 두고 있다.

2) 재생사업 시행조직

아파트단지 재생사업의 시초인 ‘그랑 프로젝트 위르뱅사업’(Grand Projet Urbain)의 뒤를 이은 ‘그랑 프로젝트 드 빌’(Grand Projet de Ville)사업은 아파트단지를 위한 대표적인 정책사업으로 현재 50개 도시가 선정되어 있다. 이들의 참여주체 구성을 보면 공공의 참여정도를 알아볼 수 있다. 이 사업은 국가와 지자체, 관련 공기업, 국민주택기구, 도위원회, 지방위원회 등으로 구성된 사업조정위원회의 조직을 의무화하고 있으며, 이는 시행주체선정 및 사업에 대한 큰 방향을 설정한다. 이 시행주체의 법적 구성은 5가지 형태로 구성되는데, 사업조정위원회가 시행주체가 되거나, 국가나 지자체에 의한 ‘제3섹터’(SEM Nationale, Locale)의 형식으로 구성할 수도 있고 ‘그룹망 땡페레 퀴블릭’(Groupement d’Intérêt Public)이라는 공익단체 형식으로 구성될 수도 있으며 ‘영조물법인’(Etablissement Public)의 형태로도 구성될 수

있다. 이들의 구성 형식은 각각 장단점을 가지고 있으며, 사업조정위원회는 시행될 사업에 가장 적합한 형태의 시행주체를 선정한다. 시행주체는 구체적인 사업의 구상, 시행 및 기술적, 재정적, 행정적 관리를 책임지며 각 개별사업을 관리, 감독한다.

결국 국가의 직접적인 참여는 도시재생사업 지역에 제도적이고 조직적인 틀을 바탕으로 가능하며, 사업의 복잡함을 가중시킬 수 있는 국가의 참여는 주택 및 도시에 대한 공공의 역할과 시행을 위한 분명한 방향 설정으로 사업의 견인차 역할을 하고 있다. 또한, 이런 참여의 정당성은 재정지원에 기인하며 프랑스는 도시재생 사업을 위해 정부 조직인 도시부가 2001년부터 향후 6년간 50억 프랑(약 8,000억 원)을 마련했으며, 국립공탁은행이 2000년부터 3년 동안 자체기금 형식으로 30억 프랑(약 4,800억 원)의 도시재생기금(Fonds de Renouvellement Urbain)과 저축기금으로 100억 프랑(약 1조 6000억 원)의 도시재생대여금(Prêt Renouvellement Urbain) 등의 재원²⁶⁾을 마련해 놓고 있다.

IV. 결 론

지금까지 우리는 프랑스의 아파트단지 변천 과정을 정책적인 면을 중심으로 거시적인 관점에서 살펴보고 기존 정책에 대한 반성의 결과로 현재 시행 중인 아파트단지에 대한 도시재생 사업의 전략과 특징들을 살펴보았다. 프랑스 아파트단지의 25년 리모델링 사업은 결과적으로 아파트단지의 건축적, 도시적 개선 노력에 힘을 기울인 주체들에게 불명예를 안겨주며 실제로 나아지거나 바뀐 것이 없는 결과를 가져왔다. 이는 곧 기존 아파트의 철거는

리를 불러 왔으며 결국 주민참여의 중요성에 대한 인식과 공공의 강한 지원을 유도했다고 보여진다. 따라서 프랑스의 아파트단지 재생사업은 보다 구체적으로 우리의 현실에 다음과 같은 몇 가지 시사점을 줄 수 있다고 생각된다. 첫째, 삶의 공간으로서 아파트단지의 한계성이다. 프랑스의 예에서 보듯이 아파트단지의 건설 초기 아파트의 편리함이나 새로운 주거형태에 대한 기대감, 즉 생활의 현대화에 대한 기대감 등에 의해 일반인들이 선호하는 주거형태가 되었지만, 동시에 대량으로 일어나는 빠른 노후화를 피할 수 없으며, 이를 위한 막대한 재원마련과 주민을 포함한 다수의 이해당사자들간의 복잡한 관계 등의 문제와 함께 공간적, 건축적, 기술적 그리고 사회적 한계를 벗어나기 어려웠다는 것이다. 따라서 현재 프랑스는 경제성이나 기술적 논리에 앞서 사용자적, 인본주의적 입장에서 판상형이나 타워형 고층 공동주택 형태의 기존 아파트단지보다 충격이 덜한 공동주택 형태의 개발을 위해 노력을 기울이고 있다. 둘째, 주민 참여를 위한 방법의 다양화이다. 프랑스 아파트단지 재생사업에서의 주민참여는 단지 이 사업의 시작단계에서 고려해야 할 의무적 절차가 아니라는 것이다. 그것은 평소 주민의 필요와 요구에 귀를 기울이고 이에 대한 축적에서부터 사업이 시작되고 평가하고 있다. 따라서 프랑스의 주민참여는 사업을 위한 수단으로서의 수동적인 행태가 아니라 항상 주민이 직·간접적으로 의견을 표현하고 그것을 수용할 수 있는 방법의 제공에서부터 시작되고 있다. 셋째, 공공은 아파트단지의 재건축, 재개발이 도시의 경관, 도시기반시설, 주택의 공공재산 개념과 주택시장과 관련하여 국가경제에 미치는 영향 등을 고려, 중

요한 역할을 해야 한다는 것이다. 이것은 결국 공공의 직접적인 참여로 가능하며 프랑스의 예에서 보듯이 이를 위한 제도적, 재정적 장치들의 마련은 그 중심에 위치한다고 보여진다.

앞에서 언급했듯이 프랑스는 지금 1950년대와 1960년대 아파트단지의 대규모 생산으로 인한 후유증이 심각하다. 우리나라의 현재 아파트단지가 비록 제도적 장치가 다르다 할 지라도 아파트 자체가 가지고 있는 근본적인 문제들은 프랑스와 다르지 않다고 생각된다. 또한 도시의 경관이나 삶의 질을 우선시 하고자하는 현재추세, 또 재정적인 문제로 인해 스스로 주거환경을 개선하기 어려운 중산층 이하의 사람들이 거주하고 있는 아파트단지를 위해서도 프랑스가 경험한 시행착오는 우리의 아파트, 더 나아가 우리의 주거문화의 발전을 위한 좋은 자료가 될 것이라고 믿는다. 이를 위해 우리는 보다 자세히 우리나라의 아파트단지 재생의 실태를 파악하고 프랑스와의 비교를 통해 구체적인 우리나라에 적용 가능한 조직적, 제도적, 기술적 장치의 제안을 위한 연구가 필요하다고 생각된다.

- 주1. 도시재생이란 기존도시가 가지고 있는 물리적, 사회적, 경제적 문제를 치유하기 위한 모든 행위를 말하며 재건축, 재개발, 재활용 등의 '재'로 시작하는 모든 복합어들을 포괄하는 개념임.
- 주2. André Rossinot, Les enjeux du renouvellement urbain : préface, *Urbanisme*, hors série n°13, mars 2000, p5
- 주3. 공식적인 정의는 없으며 일반적으로 '단기간에 지어진 500호 이상의 공동주택과 이를 위한 여러 부대시설을 갖춘 주거단위'(cf. STEBE, Jean-Marc. *La réhabilitation de l'habitat social en France*, Paris : PUF, Col. Que sais-je?, 1995, p 28)를 의미하는 용어로서 '형태학적이나 도시건축적 측면에서 그 사업 주체나 관리주체에 상관없이 판상형이나 타워형의 고층건물과 여러 부대시설이 밀집한 주거형태'(cf. MERLIN, P. *La croissance urbaine*, Paris : PUF, Col.

- Que sais-je?, 1994, p 38-42)를 지칭하고 있음을 볼 때 이는 한국의 아파트단지와 그 의미가 유사하다고 생각됨. 발레리 즐레조(V. GELEZEAU)는 그의 논문에서 Grand Ensemble을 '단지'(Tanji) 또는 '아파트단지' (Ap'at'tu tanji)라고 번역, 설명하고 있음. (cf. GELE -ZEAU, V. Habiter un grand ensemble a Seoul: Formes contemporaines du logement et pratiques de l'espace résidentiel en Corée du Sud, Université de Paris IV, 1999, p 117-136)
- 이 글에서는 사업시행주체에 관계없이 정부의 재정 지원으로 지어진 모든 아파트단지를 지칭하는 용어로 사용함
- 주4. 당시 아파트 단지를 지상낙원으로 간주하고 있었던 몇가지 문헌을 들면 다음과 같다. '오늘날의 사람들은 당시 아파트가 우리에게 준 특별한 혜택을 상상하지 못 할 것이다. 사람들은 현대적이며 위생적인 주거를 제공한 아파트에 입주하기 위해 달동네를 떠났고 방에 침대만 간신히 들어 갈 수 있는 공간을 가진 1930년대 지어진 노동자 주택을 기억하면... ..그래서 이 아파트단지는 천국이었다.' (MAURICE, B. Quelle était rouge ma banlieue, in Télérama, 1993, n°2257) '축복속에서 태어난 아파트단지들은 산책을 위한 장소가 되었고... 프랑스의 새로운 도시모습을 담은 수천장의 엽서가 배포되었다... ..' (Le logement social à l'époque de la carte postale, in HLM Aujourd'hui, décembre 1994, numéro spécial)
- 주5. 국가와 지자체 주도로 1991년부터 1999년까지 프랑스 내 14개 도시에서 시행된 도시재생사업으로 대상은 아파트단지 뿐 아니라 도심, 개인주택지, 산업식 퇴지역 등으로 다양하다. 2000년부터는 그랑 프로젝트 빌(Grand Projet de Ville)이란 이름으로 시행 중에 있다.
- 주6. 건설을 산업화의 산물로서 생산으로 표현하기로 함
- 주7. Compte du logement en 1998
- 주8. cf. GUERRAND, R. H. Les origines du logement social en France, Paris: Edition Ouvrière, 1966
- 주9. HUAULT, D. La politique du logement en France de 1945 à 1976, in Métropolis, 1979, vol. 5, no. 40
- 주10. INSEE, recensement de la population 1990
- 주11. ABALLEA, F. La question du logement de 1945 à 1983, in Recherche sociale, 10/12 1983, no. 68
- 주12. CHOAY, Françoise. L'urbanisme, utopies et réalités : une anthologie, Paris : Edition du Seuil, 1965, p 45
- 주13. CHOAY, Françoise. 1965, 전거서, p 33
- 주14. 당시 건설부장관이던 올리비에 기샤(Olivier GUICHARD)에 의해 만들어진 시행령으로 한번에 500호 이상의 대규모 공동주택 건설을 금지함.(cf. Circulaire du 21 mars 1973, Journal officiel de la republique française, 5 avril 1973 p 3864)
- 주15. 1957년 8월 7일 제정 된 법으로 공공 주택건설업자의 의무와 개인 건설사업에 대한 규정을 명시함.(cf. NOISETTE, P. et REMY, B. De la cite ouvriere au grand ensemble, la politique capitaliste du logement social 1815-1975, Paris: Edition Francois Maspero, 1977)
- 주16. 도시취약지구(Zones Urbaines Sensibles)나 지역사 회발전사업 (Développement Social des Quartiers)지구, 5000명 미만의 코뮌(commune)에 대해서는 25%까지 지원이 가능하며 재정적으로 매우 취약한 지역에 대해서는 도시사의 승인하에 사업비의 40%까지 지원 가능하다. 일반적으로 가구 당 85,000프랑(약 1360만원)을 넘지 않는 선에서 지원하며 사업 시작부터 종료까지 단계별로 나누어 지급된다. (<http://www.logement.equipement.gouv.fr/logt/default.htm>)
- 주17. 10-15년 상환(예외적으로 20년)으로 3.55%의 이자율로 사업비의 50%까지 융자가능. (<http://www.logement.equipement.gouv.fr/logt/default.htm>)
- 주18. 1995년 파리의 경우 평당미터당 35프랑(약 7000원)
- 주19. 1977년까지 아파트단지 리모델링 시범사업이란 명목으로 13개 도시에 대해 시범적 리모델링사업을 시행.(cf. STEBE, Jean-Marc. La réhabilitation de l'habitat social en France, Paris : PUF, Col. Que sais-je ?, 1995, p 50-51)
- 주20. CHAMBOREDON, J.C. et LEMAIRE, M. Proximité spatiale et distance sociale, les grands ensembles et leur peuplement, In Revue française de sociologie, janvier 1970, Vol. XI
- 주21. 지역의 발전은 주민의 경제력, 즉 지역경제의 활성화가 중요하다는 인식아래 '주거와 사회생활사업'의 모토인 '도시와 사회 발전'에 '경제'란 추가적인 모토를 추가하여 구역사회발전 사업은 '도시, 사회, 경제 발전'이란 모토를 가지게 됨.
- 주22. 1982년 3월 2일 제정된 데프르 법(loi Deffre)으로 프랑스 지방자치시대 개막(cf. Le XXe siècle, chronique urbanistique et architecturale, Urbanisme, 11/12 1999, no. 309)
- 주23. 도시성에 대한 기대라고 표현되는 이런 경향은 단순히 도시의 물리적 형태에 대한 평가뿐만 아니라 주택을 둘러싸고 있는 환경이 제공하는 서비스의 질을 강조한다. 따라서 도시성에 대한 기대는 주택의 선호도를 조정하며 이 가치기준이 올라가면서 아파트 단지의 주택들은 주택공급시장에서 자리를 잃어버리게 되었다.
- 주24. 프랑스는 현재 네 종류의 국민주택기구가 있다.
- 공공임대주택공사(Offices HLM): OPHLM과 OPAC 두 가지 형태로 존재하며 시나 도에 의해 100% 공공자본으로 설립된다. 현재 293개의 공사가 있으며 시장이나 도지사가 직 접 운영, 관리한다.
 - 국민주택주식회사(SAHLM): 국민주택공급, 관리를 위해 민간과 공공자본으로 설립되며 이윤추구를 목적으로 하지 않으며, 현재 324개의 국민주택회사가 있다.
 - 국민주택협동주식회사(SA Coopérative d'HLM): 주택 구입 후 주택가격을 월세 형식으로 갚아나가는 주택공급을 위해 설립된 회사이며 현재 157개가 있다.
 - 부동산신탁회사(SA de crédits immobiliers): 민간 개발자나 은행의 성격을 띠며 국민주택건설에 자금지원을 하거나 직접 시행자가 되기도 한다. 현재 78개

의 부동산신탁회사가 있다.

주25. Démolition, *Urbanisme*, 3/4 2000, no 313

주26). Délégation interministérielle à la ville, 2000-2006
une nouvelle ambition pour la politique de la
ville, La Plaine St Denis: Edition de la DIV, p 3

References

1. BONNAUD, A. et LEVY, B. et ROBIN, Y. Le logement ; reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété. INSEE Première, mai 1996, n°456
2. Compte du logement en 1998, Ministère de l'équipement, des transports et du logement, 2000
3. Dossier : Renouvellement urbain, *Urbanisme*, septembre/octobre 1999, n°308
4. Douze propositions pour une ville renouvelée, les conditions de réussite d'une politique de renouvellement urbain dans les agglomérations françaises, Valdoie : Caisse des dépôts et consignation, Fédération nationale des agences d'urbanisme, 1999, 9p
5. FAURE, Anne.(sous la direction) Entre les tours et les barres, restructurer les espaces publics des grands ensembles, Lyon : CERTU, 1996, 205p
6. FREBAULT, Jean. Les grands projets urbains Vénissieux-minguettes & Vaulx-en-velin : réflexions sur les ambitions du projet, les outils et méthodes d'une maîtrise d'ouvrage partenariale, Lyon : Préfecture de région Rhône-Alpes, DIV, 1995, 40p
7. Les offices en 1998 : activité, statistiques financières et données sociales, Les offices de l'habitat, 2000, 102p
8. Le renouvellement urbain, une nouvelle méthode d'action, Paris : Caisse des dépôts et consignation, 1999,
9. LEVY, F. Bilan/perspectives des contrats de plan, de développement social des quartiers, Paris : La Documentation française, 1989
10. LOJKINE, Jean. La politique urbaine dans la région lyonnaise, 1945-1972, Paris : édition Mouton, 1974
11. PONG, I.S. et TOUSSAINT, J.Y. et ZIMMERMANN, M. Renouvellement urbain en France : l'enjeu d'une nouvelle politique urbaine, In Sustainable urban development & planning of light rail transit of an international joint seminar, Taejon-Corée du Sud, 24 mai 2000, Taejon : RDRI, 2000
12. PRETECEILLE, E. La production des grands ensembles, Paris : édition Mouton, 1973, 170p
13. STEBE, J. M. La réhabilitation de l'habitat social en France, Paris : PUF, Col. Que sais-je ?, 1995m 127p
14. SUEUR, Jean-Pierre. Demain la ville, Tome I, Paris : Documentation française, 1998, 232p
15. TOUSSAINT, J.Y. et ZIMMERMANN, M. Des maîtrises d'ouvrage et des architectes dans le cadre d'opération de réhabilitation de logements sociaux ou comment traiter avec la demande en logements, Villeurbanne : DGUHC/PUCA/MELT, 1999, n° F98-31, 212p
16. VIGNAUD, Philippe. Pour le renouvellement urbain, Paris : Ministère délégué à la ville, 1999, 178p

접 수 일 : '01. 1. 18