

해외출장복명서

기 간: 2014. 5. 11~2014. 5. 18

출장지: 영국, 프랑스

출장자: 김혜승, 박 준

국토연구원



주택토지연구본부

I. 출장개요

1. 출 장 지: 영국 런던 및 캠브리지, 프랑스 파리

2. 출장기간: 2014. 5. 11~5. 18

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	연구위원	김혜승	
국토연구원	책임연구원	박 준	
LH공사	차장	설 혁	
LH공사	차장	임종한	

4. 출장목적

- ‘주거복지 종합서비스 효율적 수행체계 구축을 위한 연구용역’의 주요 목적인 주거복지 서비스의 구축 및 효율적 운영방안 제안을 위하여 주거복지정책 및 전달체계를 효율적으로 구축한 해외 사례에 대한 분석이 필요함
- 주거복지정책에 있어서 선진국인 영국과 프랑스를 방문하여 현지에서 과제와 관련된 정부 담당자, 유사기관 및 민간단체와의 세미나를 통해 우리나라 실정에 맞는 시사점을 도출하고 현실적이고 실현 가능한 모형 운영 및 실행방안에 참고할 필요가 있음

II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
5.11 (일)	인천	런던		(17:25) 런던 도착	
5.12 (월)	런던	런던	HCA 런던	(09:30) Homes and Communities Agency 본부 관계자와 간담회	Kurshida Mirza (Strategy Manager) Anthony Brand (Strategy Officer)
	런던	캠브리지	HCA SouthEast	(14:00) Homes and Communities Agency SouthEast 지역본부 관계자와 간담회	Terry Fuller (Executive Director)
5.13 (화)	캠브리지	런던	DCLG 런던	(14:00) Department for Communities and Local Government 관계자와 간담회	Sean Jones (Policy Advisor) Kara Kashemsanta (Policy Advisor)
5.14 (수)			Brent Council	(10:00) Brent Council 사회주택 관계자와 간담회	Jonathan Lloyd-Owen (Director of Housing and Employment) Jonathan Kay (Development Manager)
	런던	파리		(22:17) 파리 도착	
5.15 (목)			파리8대학	(10:00) Université Paris 8 Département de Sociologie 사회주택 관련 교수들과 간담회	Claire Levy-Vroelant 교수 Jean-Pierre Levy 교수
5.16 (금)			Conseil national des Villes	(10:00) Conseil national des Villes 관계자와 간담회	Jean-Pierre Schaefer (Responsable des Etudes Economiques)
			SNI	(14:00) SNI 기관 방문	
5.17 (토)	파리				
5.18 (일)		인천		(14:50) 인천 도착	

III. 수행사항

1. Homes and Communities Agency(HCA) 본부 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 12일(월) 9:30-11:30

□ 장소 : Homes and Communities Agency 본부 (런던)

□ 주요참석자

- Homes and Communities Agency:
Kurshida Mirza (Strategy Manager)
Anthony Brand (Strategy Officer)
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 오도영 박사 (LSE)

□ 주요논의 내용

- HCA의 설립배경
 - 2008년 Housing Regeneration Act 법에 의해 English Partnership 과 Land Corporation 이 합병되어 설립
 - 주택공급을 증가시키고 이를 통해 경제성장을 달성하며, 지역사회 삶의 질을 향상시키는 데에 그 목적이 있음
 - 설립 논의는 노동당 정권 시기인 2006년부터 시작되어 왔으며, 두 개의 다른 정부기관을 통합함으로써, 효율성을 높이하고자 하였음
 - 초기에는 개발을 담당하는 HCA와 규제를 담당하는 TSA로 분리되어 설립되었으나, 이후 예산 부족 등을 이유로 HCA로 합병되었음
 - HCA의 운영예산은 매년 정부와의 협의를 통해 결정됨
 - HCA가 런던 지역에서 관할하던 업무는 2011년 런던광역청(Greater London Authority)로 이관되었으며, HCA 전체 예산 중 1/3이 런던 지역에서 지출되고 있음
- HCA의 주요 역할
 - HCA의 프로그램은 최종수혜자(사회주택 거주자)가 아닌 주택건설업체 등 공급자 위주로 운영됨
 - 주택건설업체는 사회주택에 국한되지 않음

- 현재 HCA 예산 중 1/4 정도가 저렴주택프로그램(AHP) 등을 통해 보조금(Grant) 형태로 지급되고 있으며, 나머지 예산은 대출(Loan) 형태로 사용되고 있음
- 저렴주택프로그램의 경우 2011-2015년 운영기간 동안 45억 파운드가 투입되고 있고, 곧 이어 시작 될 2015-2019년 프로그램의 경우 4년 동안 약 17억 파운드가 투입되어 16만 5천호의 주택건설을 추진할 것임
- 저렴주택은 아파트와 연립주택 등 다양한 형태로 공급되고 있으며, 변화하는 가족구조에 맞추어 방 2-3개의 주택 위주로 공급됨
- 그 밖에 토지매각 및 투자활동을 통해 수입을 얻고자 하고 있음
- 규제 부분의 경우 영국 내에 1,000개가 넘는 사회주택 관리업체(RSL)를 관리 감독하는 데에 초점이 맞춰져 있으며, 관리 감독 업무는 HCA 본부에서만 이루어짐
- HCA의 운영에 관한 내용은 매년 발간되는 보고서를 통해 투명하게 일반에게 공개됨

○ HCA의 주요 이슈

- 현재 HCA는 보조금 규모를 축소하고 대출금 규모를 늘리는 추세임
- 정부의 복지정책 방향이 변경될 때마다 정책방향에 맞는 프로그램들이 계획되어 실행되어야 함
- 특히 Localism Act 2011 이 실행되며 다양한 제도가 새로 도입되었으며, 이와 관련 여러 지자체와 기업, 지역단체 등이 광역권 지역 개발을 위해 설립할 수 있는 Local Enterprise Partnership 제도에 대한 대응 문제가 있음



▲ HCA 관계자 간담회



▲ HCA 내부 전경

2. Homes and Communities Agency 동부/남동부 지역 본부 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 12일(월) 14:00-17:00

□ 장소 : Homes and Communities Agency 동부/남동부 지역본부 (캠브리지)

□ 주요참석자

- Homes and Communities Agency:
Terry Fuller (Executive Director)
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 오도영 박사 (LSE)

□ 주요논의 내용

- HCA 지역본부의 주요역할 소개
 - 2008년 12월 설립된 HCA는 영국 잉글랜드 지역의 주택공급을 촉진시키는 데에 그 주요 목적이 있으며, 현재 약 900여명의 직원이 근무하고 있음
 - 총 5개의 지역본부가 있으며, 동부/남동부 지역은 85개 지자체를 관할하며 지역 내에 3개의 지사를 운영 하고 있음
 - 2011년 HCA의 기능이 런던광역청으로 분리된 배경에는 중앙정부와 런던시 간의 정치적인 협의가 있었던 것으로 파악됨
 - 영국에서 주택 공급은 복지뿐만 아니라 경제발전 측면에서도 매우 중요한 역할을 하고 있음
 - 4년간 영국 잉글랜드 지역 전체에 17만호의 주택공급을 목표로 하고 있으며 이를 위해 40여종의 지원프로그램을 운영하고, 150여개의 협력기관과 일하고 있음
 - 현재 HCA는 주택공급의 역할을 직접 수행한다기보다 금융지원을 통해 민간 주도의 주택공급을 촉진시키는 금융기관의 성격이 강함
- HCA 지역본부의 주요 운영방안
 - 앞으로 HCA의 운영에 있어 보조금의 비중을 줄이고 대출금의 비중을 늘리고자 하고 있으며, 대출금은 이자와 함께 회수하는 것이 원칙임
 - HCA의 대출이자율은 사금융 대비 저렴하지는 않으나 대출이 어려운 소규모 주택건설업체에게도 대출이 가능하며, 또한 HCA로부터 대출 받은 금액은 대차대조표 상에서 부채에 포함되지 않기 때문에 대규모 건설업체도 대출 시에 혜택을 받을 수 있음
 - 이러한 정책기조의 일환으로 기존에 재정적 손해를 감수하면서도 수행하던 도심재생 사업 등은 더

이상 수행하지 않게 되었음

- 사회주택의 경우 현재 민간임대 시세의 80퍼센트 수준으로 임대료를 징수하는 저렴주택 위주로 공급되고 있으며, 현재 영국 전역에 200만호의 사회주택이 남아있기 때문에 사회주택을 추가로 대량공급한다기보다는 다양한 수요에 맞추어 저렴주택과 민간주택을 공급하고자 함
- 이와 더불어 HCA는 총 10,000 헥타르의 토지를 보유하고 있으며, 단계적으로 토지 매각을 통해 수입을 발생시키고 있음
- 또한 향후 10년간 법원, 도로공사, 국방부 등으로부터 토지를 이관 받아 토지를 지속적으로 매각할 예정이며, 이를 통해 발생하는 차익은 원가 대비 최대 3배에 달할 것으로 예상됨



3. Department for Communities and Local Government 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 13일(화) 14:00-17:00

□ 장소 : Department for Communities and Local Government 본부 (런던)

□ 주요참석자

- Department for Communities and Local Government:
Sean Jones (Senior Policy Advisor)
Kara Kashemsanta
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 오도영 박사 (LSE)

□ 주요논의 내용

○ DCLG 의 주거복지 부문 주요 역할 소개

- 1980년 대처정부의 사유화 정책을 통해 지방정부가 보유하고 있던 사회주택의 대부분이 민간으로 이관되었으며, 현재에도 3-4개의 지자체들이 사회주택을 민간으로 이관하는 작업을 추진하고 있음
- 현재 중앙정부는 정부의 부채를 줄이는 데에 정책에 최우선을 두고 있으며, 이에 따라 지자체가 각종 사업을 위해 대출을 받는 것을 금지하고 있음
- 정부는 HCA를 통하여 사회주택을 관리 및 규제하고 있으나, 정부가 사회주택 관리업체(RSL)를 직접 통제한다기보다는 정부와 사회주택 관리업체가 공동으로 관리 및 규제를 수행하는 개념으로 접근해야함
- 이러한 관리·규제는 사회주택 관리업체의 재정적 측면, 경영효율성 측면에서 이루어지고 있음
- 수개월에 한 번씩 관리업체에 대한 평가가 이루어지며, 총 4등급으로 평가하여 낮은 등급을 받은 관리업체에 대한 각종 규제가 이루어짐
- 대부분의 정책이 공급자 위주로 진행되고 있으며, 사회주택의 거주환경을 개선하는 Decent Homes 프로그램은 2010년 이후 예산이 삭감됨
- 현재 이러한 프로그램을 통해서 공급되는 주택의 약 50퍼센트가 사회주택, 25퍼센트가 민간임대, 나머지 25퍼센트가 분양되고 있음
- 따라서 정부의 보조금과 더불어 민간임대와 분양을 통한 소득으로 사회주택을 지원하는 교차지원(Cross Subsidy)이 이루어지고 있음
- 지자체로부터 개발허가를 받는 데에 있어 사회주택 개발업자와 민간개발업자 간의 차이는 없으나, 사회주택 개발업자의 정책 이해도가 더 높을 수밖에 없으므로, 사회주택 개발업자가 허가를 받기가 더 용이할 것임

○ DCLG의 최근 정책 소개

- 2012년 영국 중앙정부는 중앙정부가 지급하던 지자체 사회주택 보조금 제도를 폐지하고, 이와 관련된 대부분의 권한을 지자체로 이전하는 Housing Revenue Account Reform을 실시하였음
- 이 과정에서 168개 지자체가 보유하고 있는 사회주택의 가치를 평가하여 현재 지자체가 보유하고 있는 사회주택 관련 부채가 사회주택의 가치보다 많을 경우 중앙정부가 그 차액을 지급하고, 반대의 경우 지자체가 중앙정부에 차액을 지급하는 형태로 중앙정부와 지자체간의 관계를 청산하였다
- 이를 통해 지자체는 사회주택 임대료 수입을 자체적으로 활용할 수 있게 되었고, 이를 바탕으로 사회주택 관련 계획을 자체적으로 수립할 수 있게 되었다.
- 사회주택 거주자가 다른 지역으로 이주를 원할 시에 해당 지역의 사회주택 거주자와 주택을 맞바꿀 수 있는 Home Swap 제도의 경우 상대적으로 이동성이 취약한 사회주택 거주자의 이동성을 향상 시켜줄 수 있는 정책임

- 그러나 런던과 같이 사회주택 거주 수요가 높은 도시의 경우 이와 같은 제도가 제대로 작동하지 않을 우려가 존재함
 - 기존의 사회주택 거주 권한은 직계가족에게 승계가 가능했으나 2012년 이후 거주 권한을 제한하는 Flexible Tenure 제도를 도입하여 최대 5년, 최소 2년 단위로 사회주택 거주 권한을 갱신하게 되었음
 - 이 제도는 기존 사회주택 거주자에게는 적용되지 않고, 제도가 실행된 이후의 사회주택 입주자에게만 해당됨
- DCLG 와 타 부처 간의 협력 관계
- 현재 사회주택 공급의 경우 DCLG에서 담당하고 있으며, 사회주택 보조금 지급의 경우 DWP에서 담당하고 있음
 - 두 부처는 현재 다양한 수준에서 밀접한 협력을 통해 주거복지 관련 정책을 추진하고 있음
 - 최근 두 부처 간의 협력을 통해 실행된 정책으로는 Affordable Rent 프로그램과 Universal Credit 프로그램이 있음
 - Affordable Rent는 기존의 사회주택 임대료 대신 시중 임대료의 80퍼센트 수준의 임대료를 징수하는 사회주택임
 - 이를 통해 추후 정부가 부담해야 할 주거보조금이 증가할 것으로 예상되나 앞서 언급하였듯이, 정부 부채를 우선 감소시키는 것이 현재 정부의 최대 과제임
 - Universal Credit은 현재 다양한 방법으로 지급되던 정부보조금을 하나로 통합하여 지급하는 제도로 현재 시범단계에 있음
 - 현재 주거보조금의 경우 정부가 직접 임대인에게 보조금을 지급하고 있으나 Universal Credit 프로그램을 통해서만 보조금 수혜자인 임차인에게 보조금을 지급하게 됨
 - 주거복지 정책에 있어서 DCLG와 DWP 는 매우 다른 역할을 하고 있으나, 예산의 경우 DWP가 전체 예산의 95퍼센트를 집행하고 있음



▲ DCLG 관계자 간담회



▲ DCLG 본부 내부 전경

4. Brent Council 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 14일(수) 10:00-12:00

□ 장소 : Brent Council (런던)

□ 주요참석자

- Brent Council:
Jonathan Lloyd-Owen (Director of Housing and Employment)
Jonathan Kay (Development Manager)
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 오도영 박사 (LSE)

□ 주요논의 내용

- 지방정부의 주거복지 관련 역할 소개
 - 현재 Brent 구의 경우 8,000호의 사회주택을 자체적으로 보유하고 있음
 - 구청 소유의 사회주택은 Brent Housing Partnership 이란 ALMO(Arms-Length Management Organisation)에 의해 관리되고 있음
 - RSL이 보유한 지자체 내의 사회주택은 15,000에서 16,000호 정도임
 - 현재 Brent 구청 향후 7년간 사회주택 1,000호를 자체적으로 건설하고자 하고 있으며, 이는 최근 20년 동안 처음으로 지자체가 건설하는 사회주택임
 - 런던시청은 Brent 구에 매년 42,000호의 주택건설을 요청하였으나, 현재 매년 약 20,000호 정도의 주택이 건설되고 있음
 - 최근 Brent 구에서 10-15년간 공급된 주택의 24퍼센트가 사회주택이었음
 - 민간임대의 주거안전성을 보장하기 위하여 민간임대업자도 일정한 기준을 만족시킨 뒤 구청에 등록 하도록 하는 제도를 준비하고 있음
- ALMO 역할 소개
 - ALMO는 지자체로부터 권한을 넘겨받아 사회주택을 유지 관리하는 업무를 수행하고 있음
 - Brent ALMO의 경우 Brent 구청이 모든 주식을 보유하고 있는 Brent 구청 산하 단체임
 - 2001년 중앙정부에 의해 도입되었고, 중앙정부가 ALMO를 설립하는 지자체에 대하여 보조금을 지급하였음
 - ALMO는 운영위원회에 의해 운영되며, 분야별 전문가, 2년마다 선출되는 주민대표, 주거복지 관련 공무원들로 구성됨

- ALMO의 운영은 분기별로 평가하여, 성과가 좋지 않을 경우 지자체가 사회주택 유지관리 업무를 회수할 수 있음
- 현재 런던에는 13개의 ALMO가 있음
- ALMO와 주택조합을 비교하였을 때, 주택조합은 여러 지역에 있는 사회주택을 관리하는 반면, ALMO는 해당 지자체 내의 주택만을 관리하기 때문에 더 세밀한 관리가 가능함



▲ Brent Council 관계자 간담회



▲ 사진설명

5. Universite Paris 8 Departement de Sociologie 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 15일(목) 10:00-12:30

□ 장소 : 프랑스 파리8대학 Département de Sociologie (파리)

□ 주요참석자

- 프랑스 파리8대학 Département de Sociologie:
Claire Levy-Vroelant 교수
Jean-Pierre Levy 교수
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 조효단 박사 (파리1대학)

□ 주요논의 내용

- 현재 프랑스 주거정책 배경
 - 2008년부터 프랑스는 다른 유럽 국가들과 마찬가지로 세계적 경제 침체의 영향으로 실업률이 증가

하면서 국민들의 삶의 질이 전반적으로 악화됨

- 기업들의 폐쇄 및 구조조정 등으로 직접적인 영향을 받는 서민 노동자층이 거주하는 사회적 취약 지역의 실업률과 빈곤화율은 더욱 심각해짐
- 이에 따라 사회를 병들게 하는 이러한 어려움에 중점을 두는 국가적 차원의 새로운 공공정책 대상이 도출되었는데, 그 대상은 지역 서민들의 삶의 질의 지속적인 향상을 위한 교육, 일자리, 그리고 주거 문제임
- 이 세 가지 테마는 서로 밀접한 연계성을 가지고 있으므로 정책 실행에 있어 모두 함께 고려되어야 하며 주거에 대한 부분이 가장 큰 중요성을 차지함

○ 주거복지정책관련 재정 집행기관

- 주택관련 정부재정지출
 - 주택관련 정부지원은 프랑스 GDP의 대략 2% 수준(1.5~2.5)을 유지함
 - 정부재정지원은 크게 사회수당, 개발보조금, 투자보조금, 이자지원, 세금지원 5개의 범주로 구분되며 이 중 주택소비와 관련된 지원은 사회수당과 세금지원임
 - 사회수당은 무주택자 주택구입 및 임대료 보조가 포함되어 있으며, 세금지원은 주로 주택구입에 따른 지원에 해당함
 - 생산자지원은 주로 주택건설에 해당하는 국가지원을 의미하며, 많은 부분 세금지원을 통해 이루어지고 있음
 - 2012년 전체 규모는 약 422억 유로로 소비자지원보다 생산자지원의 증가 폭이 더 큰데, 총액으로는 소비자지원이 197억 유로, 생산자지원이 224억 유로로, 소비자지원의 비중이 약 47% 수준으로 이는 2005년부터 꾸준히 생산자지원의 비중이 커진 결과임
 - 생산자지원이라 하더라도 집행방식에 따라 세입자에게 재정이 지출될 수 있음
- Action Logement (1% 주거)
 - 1953년 임금소득의 1%를 주거에 할애하자는 취지에서 만들어진 이 제도는 민간부분 10명 미만(현제는 20명 미만)의 기업 임금노동자에게 제공되는 고용자에게 차출한 기금임
 - 이 비율은 1992년부터 0.45%로 고정됨
 - Action Logement이 지원하는 정책은 크게 임금노동자의 주택 구입 지원 및 임대주택 개선 (1억 4천만 유로, 2012), 신규주택구입 지원(pass-foncier) (1,400만 유로, 2012), (사회)임대주택 투자 지원 (3억 유로, 2012), ANRU 및 ANAH 재정지원 (12억 유로, 2012), 임대위험보장(GRL) (2,800만 유로, 2011)의 5가지로 구성됨
- PTZ (무이자 대출)
 - 1995년부터 무주택자 주택구입을 촉진하기 위해 시행된 '0% 대출' 제도로 1995~2004년의 한시정책이었으나 이후 계속 연장해서 사용하고 있음
 - 2012년 1월부터 (사회주택을 제외한) 기존 주택 구입지원에는 적용되지 않으며, 2013년 1월부터

- 에너지 성능을 인정받지 않으면 지원되지 않음
- 2011년에는 326,100건의 대출이 있었으나 2012년 127,900건으로 줄어 약 60.8%가 감소하였음
- FNAL (주택보조 국가기금)
- 1971년 설치된 FNAL은 ALS를 지원하기 위한 기금으로 이를 위해 총 급여의 0.1%(1991년부터 0.4%)를 기금으로 조성함
 - 이와 유사하게 FNL(주택국가기금)은 APL을 지원하기 위해 1977년 설치되었음
 - 2005년 시행령에 따라 2006년부터 FNAL은 APL 및 ALS를 재정지원하고 있으며, 2012년에는 128억 유로를 집행함
- ANAH (주거개선 국가사무소)
- 1971년 설립된 ANAH는 민간주택의 품질 제고 및 관리향상을 지원하는 기관으로, 2009년부터 사회통합과 관련된 주택업무가 추가됨
- ANRU (도시재건 국가사무소)
- ‘도시재건국가정책’(PNRU)을 담당하기 위해 설립됨
 - 2009년 ‘낙후지역개선정책’(PNRQAD)이, 2010년 ‘과학, 기술, 산업 문화’(CSTI) 개발을 위한 사업을 포함하는 “미래를 위한 투자” 정부정책을 담당하였음
 - ANRU에 대한 정부지원은 PNRU의 경우 중앙정부, Action Logement, CGLLS(사회임대주택보장금고), CDC가 담당함
 - ANRU의 조직에서 주요 PNRU 사업의 방향을 결정하고, 프로그램의 운영에 있어서 필요한 규칙을 만드는 등 중요 역할을 담당하는 심의 기구는 크게 정부, 사회주택 관리기관 연합회(Union Sociale pour l’Habitat, USH) [le monde des HLM], 공탁국 (Caisse des Dépôts et Consignations, CDC), 주거지 재생 국립청(Agence Nationale pour l’Amélioration de l’Habitat, ANAH), 꼬뮌 대표자, 꼬뮌협력법인 대표자(des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, EPCI), 해자옹 대표자, 도시 정책 전문가 등의 주체들로 이루어져 있으며, 이들의 적극적인 참여와 협업을 도모함



▲ Claire Levy-Vroelant 교수와 간담회



▲ Claire Levy-Vroelant 교수와 간담회

6. Conseil national des Villes 간담회

□ 일시 : 2014년 5월 16일(금) 10:00-12:00

□ 장소 : Conseil national des Villes (파리)

□ 주요참석자

- 프랑스 Conseil national des Villes:
Jean-Pierre Schaefer (Responsable des Etudes Economiques)
- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 조효단 박사 (파리1대학)

□ 주요논의 내용

○ 사회 주택 관련 주제

- 대표적으로 offices publics de l'habitat (OPH) 와 entreprises sociales pour l'habitat (ESH)으로 구성
- Les offices publics de l'habitat (OPH) 는 공공기관으로 꾸민, 꾸민 간 공공협력기관, 그리고 데빠뜨 망에 속해져 있으며, President은 소속된 지자체에서 선출됨
- Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) 는 비영리 사기업으로 대부분 하나의 대주주를 가지고 있으며, 임대인또한 주택관리 참여를 위해 주주가 될 수 있으며 프랑스에 250개의 사무실이 있고, 약 200백만개의 주택을 소유하고 있음

○ 사회임대주택(HLM)

- 사회임대주택은 저소득층을 대상으로 하는 프랑스 주거복지정책의 큰 축을 담당하고 있으며, '건설 및 주거에 관한 법전'(CCH)의 제4부에 규정됨
- 총 8장으로 구성된 CCH 제4부는 사회임대주택기구의 정의, 재정, 수혜자, 운영방안 등을 규정함
- 일반적으로 사회주택은 APL의 지원을 받은 주택을 말하며, 2013년 1월 기준 470만호이며 2011년부터 매년 75~80만호의 신규 사회주택이 건설되었고, 새로 공급되는 사회주택은 매년 약 90만호에 달함
- 사회주택에 약 1,000만명의 프랑스인들이 거주하고 있음
- 사회주택기구
 - CHC에서 규정하는 사회임대주택기구는 크게 주거공공사무소 (OPHLM, OPH로 전환), HLM 회사 (SA HLM, ESH로 개칭), HLM 건설조합회사 (SCP HLM), HLM 공동이익회사 (S.C.I.C. HLM)의 4 종류로 구분됨

- 공급 규모면에서 보았을 때, OPH, ESH가 가장 많은 주택을 공급하고 있음
 - 현재 280여개의 OPH과 277개의 ESH, 57개의 부동산신탁회사와 163개의 HLM협동회사가 있으며 이런 다양한 주체들은 ‘주거사회연합’(Union sociale pour l’habitat)를 통해 연합되어있음
 - 반면, 약 200여개의 SEM은 법적으로는 사회임대주택기구가 아니지만 약 49만 호의 사회주택의 운영에 참여하고 있음
- OPH
- 역사적으로 사회주택 공공기구는 OPAC과 OPHLM의 두 종류가 있음
 - 업무상으로 두 기관은 비슷한 업무를 수행했으며, OPHLM이 OPAC으로 전환되는 경우도 종종 있었으며, 2006년 7월 13일 “주택을 위한 국가개입 법”에 따라 OPAC과 OPHLM은 OPH로 통합되었고, OPH는 지방자치단체 혹은 EPCI(코뮌협력공공기관)와 연계된 EPIC(산업 및 상업 국가기관, 우리나라 공기업과 유사)로 전환됨
 - OPH는 OPAC과 OPHLM의 장점을 활용하기 위하여, 공공 혹은 민간의 법적지위를 선택할 수 있게 했으며 ‘OPH 연합’은 지방자치단체별 OPH의 연합체로 구성됨
- ESH
- HLM을 취급하는 민간 기구로서 CCH는 ESH, SCP HLM, HLM재단, 세 가지 유형을 구분하고 있음
 - ESH는 이전 SAHLM의 새로운 명칭이며, 277개 ESH기업간의 연합체인 FESH가 있음
 - 여기서는 총 200만호를 관리하고 있으며 수용인구는 450만에 달함



▲ Jean-Pierre Schaefer 씨와 간담회



▲ Jean-Pierre Schaefer 씨와 간담회

7. SNI 기관 방문

□ 일시 : 2014년 5월 16일(금) 14:00-16:00

□ 장소 : SNI Groupe 본부 (파리)

□ 주요참석자

- LH공사: 설혁 차장, 임종한 차장
- 국토연구원: 김혜승, 박준
- 조효단 박사 (파리1대학)

□ SNI Groupe 기관소개

○ 연혁

- SNI그룹은 중앙정부, 지방정부, 국가기관이 필요로 하는 주택을 관리하는 일반 부동산 관리회사임
- SNI그룹의 전신은 1961년 군인주택을 건설하기 위해 만들어진 SOGIMA로서 1970-1975년 SOGIMA는 국방부뿐만 아니라 내무부, 법무부 등의 공공주택에도 관여했고, 1976년 SNI로 개칭함
- 2004년에는 CDC 자회사가 되었으며, 2005년 SCIC Habitat와 13 SA HLM, 135,000 주택을 관리하게 됨
- 2005년과 2006년 3개의 SEM SCET, CD Cités, CD Habitat를 인수했고, 이후 EFIDIS 그룹과 SAGI를 인수함
- 2004년부터 SNI그룹은 ANRU의 가장 큰 운영자임
- 2008년부터 SNI그룹은 주택과 지속가능한 개발과 관련해서 CDC 2020 계획의 전략계획을 작성함
- 2008-2009년 SNI그룹은 4년 동안 3만호의 건설을 통해 '경제재건계획'에 참여하고 이후 2010-2015년 주택낙후지역 4만호 건설 프로그램을 추진함

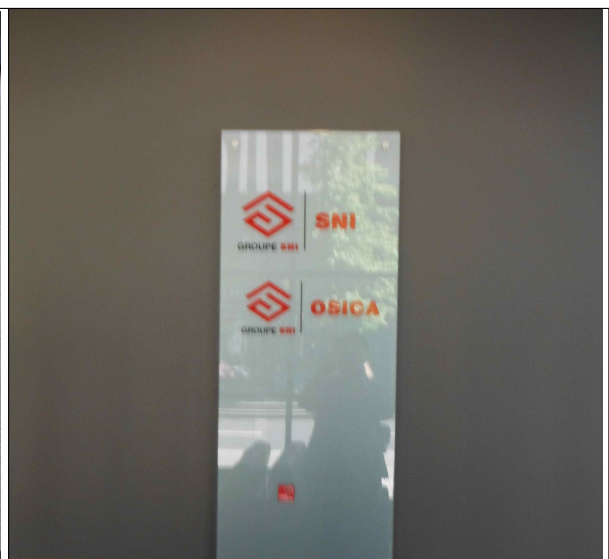
○ 업무

- 사회주택(임대사업)
 - SNI는 13개의 '사회주택기업'(ESH)를 통해 약 185,000 사회주택을 운영함
 - 그 중 105,000호는 Ile-de-France지역의 OSICA와 EFIDIS가 담당함
 - ESH는 임대사업뿐만 아니라 낙후지역 재개발 업무와 임대주택의 분양 업무를 담당하기도 하며, 2013년 3,000명의 세입자에게 주택을 분양함
 - 2014-2018년에는 약 19,500호의 사회주택을 추가로 제공할 계획을 가지고 있음
- 특별 임대주택(임대사업)
 - 만 30세 이하의 학생 및 청년층들을 대상으로 SNI는 930호의 주택을 운영하고 있음
 - 특히 학생 주거가 심각한 수도권에서 사회주택을 운영하는 OSICA, EFIDIS가 임대주택을 운영하

- 고, 학생기숙사 운영회사인 STUDEFI와 연계, 협력함
- 노인들을 위한 주택 및 2세대를 위한 주택도 제공함
 - 특별임대주택은 주로 사회주택 임대회사에서 담당함
- 중산층 주택(임대사업)
- SNI 산하 5개의 계열회사, Sainte-Barbe 및 3개의 SCI(주택사회기업)와 협력하여 87,000호의 임대주택을 운영함
 - 국방부, 내무부, 법무부의 공무원주택 운영에서 출발했던 SNI 그룹의 역사에서 보듯, 중산층 임대주택 세입자의 약 80%는 공무원이며 그 중 반에 해당하는 전체 약 40%가 국방부 직원임
 - 중산층 임대주택 또한 세입자에게 분양하고 있으며, 2013년 2,700호가 세입자에게 매각됨
- 사회주택정책으로서의 분양(분양사업)
- 사회주택정책으로서의 분양정책은 정상가격으로는 주택을 구입할 수 없는 세입자들에게 낮은 가격으로 매각하는 정책으로, 임대주택 단지의 사회계층 혼합 및 단지 발전을 도모함과 동시에 사회주택의 지속적인 건설을 위한 재정지원의 수단으로 사용됨
 - 2013년 1250호의 주택이 분양되었으며, 그 중 400호는 사회임대주택으로 사용되었던 주택임
 - 2014-2018년 5년 동안 6,800호의 주택을 추가 분양을 계획 중임
- 일반 분양(분양사업)
- 소득에 상관없이 일반인들을 대상으로 하는 일반분양사업은 에너지 절감 및 친환경 건축 규칙에 따라 도시환경의 품질을 제고시키는 사업으로 진행하고 있음
- <http://www.groupe-sni.fr/>



▲ SNI 외부 전경



▲ SNI 내부 전경

IV. 부록

□ 주거복지 전달체계 관련 주요 자료 링크

- HCA/TSA 분리 이유 (2006)
(Reason for separating Regulation, 2006)
<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070402085901/communities.gov.uk/index.asp?id=1504947>
- HCA 설립 이유 (2007)
(Purpose of the HCA and reason for setting it up, 2007)
http://www.sgto.org.uk/New_Folder2/Delivering%20Housing%20&%20Regeneration.pdf
- 사회주택 규제 변화 (2010)
(Changes to Regulation, 2010)
<https://www.gov.uk/government/publications/review-of-social-housing-regulation-2>
- 저렴한주택 임대료
(What is 'Affordable Rent')
<http://www.homesandcommunities.co.uk/sites/default/files/our-work/affordable-homes-framework-work.pdf>
- 사회주택 임대료 산출
(How 'Social Rents' are set)
www.parliament.uk/briefing-papers/sn01090.pdf
- RSL 규제 관련
(Regulation Framework)
<https://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/regulatory-framework>
<https://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/standards>
- (Regulatory judgements on RSLs)

<https://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/regulatory-judgements>

- (Regulatory Sector Risk Profile 2013)

http://www.homesandcommunities.co.uk/sites/default/files/our-work/sector_risk_profile_2013_full.pdf

- Local Enterprise Partnership (LEP)

<https://www.gov.uk/government/publications/local-growth-realising-every-places-potential-hc-7961>

- HCA의 지자체 및 LEP와의 협력 과정

<https://www.homesandcommunities.co.uk/hca-local-investment-planning>

- 지분매입 (Shared Ownership) 지원자격 (저렴주택 프로그램)

<https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/shared-ownership-schemes>

- Help to Buy 프로그램 수혜 자격

<http://www.helptobuy.org.uk/equity-loan/eligibility>

- 사회주택과 저렴한주택 임대료가 어떻게 결정되는가

(How social rented housing and Affordable Rent housing is allocated)

<http://www.parliament.uk/business/publications/research/briefing-papers/SN06397/allocating-social-housing-england>

- HCA 주택 통계 (저렴주택)

<https://www.homesandcommunities.co.uk/housing-statistics>

- HCA 주택 통계 (전체)

<https://www.homesandcommunities.co.uk/annual-report>

- Help to Buy 관련 통계

<https://www.gov.uk/government/collections/help-to-buy-equity-loan-and-newbuy-statistics>

- 주택조합 관련 통계

(Statistics on housing stock owners by RSLs)

<http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/sdr-statistical-releases>

- 저렴한주택 프로그램 (2015-2018)

(New Affordable Homes Programme (2015-18))

<http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/affordable-homes-programme-2015-18>

- 노약자 및 취약계층 주거지원

(Housing for Vulnerable and Older People)

<http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/vulnerable-and-older-people>