



세계의 주택협동조합을 찾아서(22)

## 정부로부터 자율성을 되찾은 프랑스 주택협동조합



2013.08.12 새사연 부동산 정책모임 번역

1983년 협동조합들은 1971년에 잃어버렸던 권한을 모두 회복했다. 주택협동조합 운동은 스스로를 재정의하는 과정을 거치면서 저소득층의 주택 소유를 촉진시키려는 본래의 목적을 재확인했다. 지금까지도 적용되는 '임대 후 소유' 방식은 이 기간 동안 그 윤곽이 잡혔고 1984년 7월 12일 법령 하에서 채택되었다.

새로운 사회를 여는 연구원의 부동산 정책 모임은 유럽연합사회주택위원회(CECODH AS Housing Europe)와 국제협동조합연맹의 주택분과(International Co-operative Alliance Housing)가 함께 발간한 “Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World”를 통해 세계주택협동조합의 역사와 현황에 대해 소개하고자 한다.

새사연이 직접 국제협동조합연맹의 주택분과로부터 저작권 이용허가를 받아 번역한 본 자료는 총 22개국의 주택협동조합들의 사례들을 담고 있다. 주택협동조합이 이 국가들에서 왜 필요했고, 누가 어떤 과정을 통해 주택협동조합 운동을 이끌어 왔으며, 이에 대한 정부와 시민 사회의 역할은 어떠한지, 그리고 이들 국가들에서 주택협동조합은 어떤 긍정적 혹은 부정적 유산들을 남겼는지에 대해 본 자료는 잘 설명하고 있다.

사회적 협동조합의 형태를 가진 진정한 의미의 주택협동조합을 경험할 기회가 없었던 우리에게 있어서 본 자료는 좋은 지침서의 역할을 할 수 있을 것이라고 생각한다. 본 자료를 통해 약 1세기 전부터 있었던 주택협동조합 운동의 역사를 접하면서 협동조합이라는 우리에게 아직 새로운 아이디어에 대해 좀 더 친숙해질 수 있는 기회를 가질 수 있길 기대한다.(편집자 주)

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

## 프랑스 주택협동조합 역사 요약

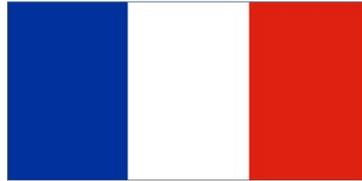
프랑스에서의 주택협동조합 운동은 20세기 초 몇 가지 법안들의 채택과 함께 본격적으로 시작되었다. 우선 1894년의 시그프리트 법안(Siegfried Act)은 저가주택(Habitations a Bon Marche, HBMs)의 확산을 위한 길을 닦았고, 1906년의 스트라우스 법안(Strauss Act)은 협동조합 지원 체계를 명시하였으며, 1908년 리보트 법안(Ribot Act)은 조합원들이 HBM 협동조합의 주택을 소유할 수 있도록 낮은 이자율의 정부 대출을 도입하도록 하였다. 그리고 1921년 2월 법안(the February 1921 Act)은 협동조합들에게 낮은 이자율의 융자를 제공하였다.

최초의 HBM 건설 프로그램은 1928년 의회에 의해 통과되었고, 2차 세계대전 이전에 '임대후 소유(rent-to-own)'에 초점이 맞춰진 1만 호의 협동조합주택이 만들어졌다. 'HBM'이라는 이름은 1951년에 임대료가 통제되는 주택(rent-controlled housing)을 뜻하는 HLM(a Habitations Loyer Modere)으로 바뀌었다. 주택 건설뿐만 아니라, 주택협동조합은 금융기관과 함께 어려운 조합원들에게 자금을 제공할 수 있는 연대기금(solidarity savings fund)을 관리하였고, 임대용 건물들을 소유, 관리하였다.

2011년 현재 102개 HLM 협동조합이 사회주택 3,348호를 건설했고, 자가주택 건설을 위한 907건의 계약에 서명했으며, 사회주택 1,201호에 대한 임대를 시작하였다. 그리고 282개의 건설부지를 개발하였고, 3,8000호의 주택과 주택 소유주 연합 1,176개를 관리하였다. 매년 저소득 가구를 위해 개발되는 사회주택의 60%는 HLM 협동조합에 의해 건설되고 있다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



### 프랑스의 주택협동조합

관련 통계
총 인구: 64,876,618 명 (2010년)
총 주택 수: 31,264,000 호 (CECODHAS 2012 Housing Europe Review)
총 사회 (임대) 주택 수: 5,940,160 호 (전체 주택 수의 약 19%) (Vincent Lourier, FNSC-HLM)
총 협동조합주택 수: HLM 주택협동조합은 약 100여년에 걸쳐 대략 삼십만 호의 주택을 건설함, 이렇게 건설된 주택들 대부분은 개별 소유권을 보장함. HLM 주택협동조합이 건설한 임대주택의 수는 23,622 호임. HLM 주택협동조합이 건설한 주택의 수는 총 주택 수의 1% 이하임.

### 역사

19세기 프랑스는 급격히 늘어난 인구, 과도하게 높은 주거비용, 비위생적 환경 등 주거조건이 매우 열악했다. 주택은 노동자들의 재생산의 공간으로 매우 중요했기에 큰 관심사중 하나였는데, 이에 공장주들은 노동자들의 주거환경을 향상시킬 수 있는 부동산 프로젝트를 개발해야만 했다. 1867년 파리 12구에서 노동자 주택협동조합에 의해 설립된 주택단지를 포함한 다양한 시도들이 있었는데, 이러한 시도들은 주택협동조합의 시초로 알려졌다.

프랑스에서의 주택협동조합 운동은 20세기 초 몇 가지 법안들의 채택과 함께 본격적으로 시작되었다. 우선 1894년의 시그프리드 법안(Siegfried Act)은 저가주택(Habitations a Bon Marche, HBMs)의 확산을 위한 길을 닦았고, 1906년의 스트

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

라우스 법안(Strauss Act)은 협동조합 지원 체계를 명시했으며, 1908년 리봇 법안(Ribot Act)은 조합원들이 HBM 협동조합의 주택을 소유할 수 있도록 낮은 이자율의 정부 대출을 도입하도록 했다. 그리고 1921년 2월 법안(the February 1921 Act)은 협동조합들에게 낮은 이자율의 용자를 제공했다. 최초의 HBM 건설 프로그램은 1928년 의회에 의해 통과되었고, 2차 세계대전 이전에 '임대 후 소유(rent-to-own)'에 초점이 맞춰진 1만 호의 협동조합주택이 만들어졌다. 'HBM'이라는 이름은 1951년에 임대료가 통제되는 주택(rent-controlled housing)을 뜻하는 HLM(a Habitations Loyer Modere)으로 바뀌었다.

세계 2차 대전이 끝날 무렵, 프랑스의 주택상황은 매우 열악했다. 당시에는 두 가지의 협동조합적 접근들이 존재했다. 첫째, 카스토스(Castors) 운동은 중간 소득을 가진 사람들이 건설기간 동안 개인적 그리고 공동체적 작업을 통해 비 HLM체계 하에서 자신의 주택을 짓도록 했는데, 이 운동은 1948년과 1952년 사이에 12,100호 이상의 주택을 건설했다. 둘째, HBM (HLM) 협동조합들은 다시 활성화돼 이러한 협동조합들의 발전을 촉진할 수 있는 법안이 1947년 통과되었다. HBM 협동조합은 점진적으로 주택의 소유를 허용하는 '임대 후 소유' 접근법을 통해 발전했다. 예를 들어, Chalandonnette 법안은 '임대 후 소유 방식'에 잘 맞는 소규모 주택 건설에 초점을 맞추었다. 1950년과 1965년 사이에 140개의 HLM 협동조합들이 설립되었고, 이 협동조합들이 공급한 주택 수는 130,000호에 달했다. 이러한 협동조합의 설립과 주택의 건설은 35년간 2%의 금리로 제공된 주택담보대출의 혜택을 받았다.

주택 건설뿐만 아니라, 주택협동조합은 금융기관과 함께 어려운 조합원들에게 자금을 제공해 줄 수 있는 연대기금(solidarity savings fund)을 관리하였고, 임대용 건물들을 소유, 관리했다. 이런 발전에도 불구하고, 주택협동조합 운동은 매우 혼란스러운 시기를 겪어야만 했다. 좌파 운동과 기독교 운동 사이의 철학적 차이, 도시와 시골 개발에 대한 접근 방식의 차이, 지도부 사이의 분쟁들은 운동 내 분열로 이어졌다.

한편, 정부는 HLM 협동조합들을 만들고, 관리하는 두 가지 역할을 동시에 했는데, 첫째, 협동조합의 권한을 보다 구체적으로 명시하는 세 가지 입법안을 제시했고 둘째, 정부당국자들은 임대 후 소유(rent-to-own), 협동조합 임대(co-op rental) 그리고 비조합원 일반 임대라는 HLM 협동조합의 세 가지 형태와 연계된 리스크를 줄이기 위해 새로운 금융적 그리고 조직적 프레임워크를 도입했다. 이 두 가지 모두 협동조합과 조합원들일 보호하기 위한 목적에서 도입됐다.

1965년 9월의 법령은 HLM 협동조합 운동 내에서 큰 실망을 가져왔다. 이 법령은 주택협동조합의 협동조합 임대(co-operative rental)와 임대 후 소유 방식을 재정의

하여 지분 시스템을 개혁했으며, 또 주택협동조합이 임대하는 것을 금지하고, 현존하는 주택재고를 HLM 조직들이 소유하도록 했다. 이를 통해 총 27,610 호 주택들의 소유권이 전환됐다. 주택협동조합의 역할은 소유를 위한 주택공급(property ownership)으로 제한됐다. 지금까지 주택협동조합이 주택을 필요로 하는 사람들의 수요를 충족시키기 위해 다양한 점유형태의 주택을 제공해 왔음을 볼 때 이러한 변화는 매우 중대한 변화였다고 할 수 있다.

주택협동조합 운동에 대한 공격은 1971년 7월의 이른바 "악명 높은" 법안들로 불리는 법안들의 통과와 함께 계속되었다. 이 법안들은 주택협동조합이 자력으로 설립될 수 있는 권리를 박탈하는 동시에 그들로 하여금 제 삼자의 도움을 이용하도록 강제했다. 따라서 주택협동조합 설립의 기능과 관리의 기능은 서로 다른 법적 주체들에게로 분리됐다. 임대 후 소유 방식을 채택한 주택협동조합(SCLA)은 개발을 계속하기 위해서 "Societe cooperative de production(SCP)"라는 조직으로 전환되어야 했는데 많은 주택협동조합들은 새로운 행정적, 입법적 변화 아래에 놓인 것이다. 주택협동조합들은 협동조합의 구조를 포기하고 대신 주식회사의 설립으로 방향을 전환하기 시작하였다. 1972~1974년 사이에, '임대 후 소유' 방식을 사용하던 50개의 협동조합이 그들의 협동조합 지위를 포기하고 HLM의 조직이 되었다. 마지막으로 협동조합 임대(cooperative rental)가 금지되었다. 주택협동조합은 1947~71년 사이에, 5만 호 이상의 임대주택을 만들고 관리했다. 그러나 결국 HLM 협동조합 운동은 붕괴하였고, 그러한 분열은 십 년 넘게 지속되었다. 그 기간 동안 카스토스 운동으로부터 성장한 비 HLM 협동조합들도 재원의 부족으로 인해 4개를 제외하고는 모두 없어졌다.

이후 주택협동조합 운동은 협동조합에 관한 규제를 완화시키기 위해 적극적인 로비 활동을 펼쳤다. 이에 1983년 협동조합들은 1971년에 잃어버렸던 권한을 모두 회복했지만 HLM 협동조합들은 의무적 평가 (compulsory review)라고 불리는 감독 체계를 구축, 주택협동조합들은 1983년 법령의 통과 이후 이를 따라야 했다.

주택협동조합 운동은 스스로를 재정의하는 과정을 거치면서 저소득층의 주택 소유를 촉진시키려는 본래의 목적을 재확인했다. 지금까지도 적용되는 '임대 후 소유' 방식은 이 기간 동안 그 윤곽이 잡혔고 1984년 7월 12일 법령 하에서 채택됐다. HLM 협동조합 연합(Federation of HLM cooperatives)이 공공기관과 HLM 주택회사, 부동산 신용 회사와 지역 HLM 협회로 구성된 HLM 연맹(HLM union)의 부속기관으로 변화한 것도 이 시기였다.

1989년 6월에 발간된 Dubesset 보고서는 많은 협동조합들이 그 존립이 위협할 정도로 심각한 어려움을 겪고 있다고 발표했다. 이에 필요한 조치들이 즉각 취해졌다.

어려움을 겪는 협동조합들을 지원하는 것을 연합의 의무로 정한 양해협정이 연합과 공공당국 사이에 체결되었다. 1992년에 통과된 협동조합 현대화 법령과 도시 연대와 재생(SRU)에 관한 2000년 법령은 HLM 협동조합을 프랑스 주택 영역의 중요한 공급자로 만들었다. 협동조합의 발전에 장애물로 여겨지는 자금부족 문제를 해결하기 위해 HLM 협동조합은 이제 조합원이 아닌 사람들에게도 개방되게 되었다. 그리고 조합원들의 재정적 투자와 주택을 보호할 수 있는 조치들이 취해졌다.

## 프랑스 주택협동조합이 처한 상황

프랑스는 80만 호의 주택이 부족할 정도로, 전례 없는 주택부족 위기를 맞고 있다. 이 부족현상은 건설경기 침체의 직접적인 결과였는데, 이는 시장에 무제한적인 힘을 부여한 프랑스 복지국가의 쇠퇴와도 긴밀히 관련되어 있다. 점점 더 높아지는 생산 비용과 이자율의 조건 하에서 저렴한 주택건설을 목적으로 하는 프로젝트를 개발하는 일은 더욱 어려워졌다. 전체적으로 4백만 명 이상이 주택을 찾고 있고, 이 중에 백 사십만 명 정도는 저렴한 주택을 필요로 한다. 이러한 주택부족 위기는 저소득 가구뿐만 아니라 중산층 가구에게도 영향을 미치고 있다. 주택에 대한 기본 수요 자체가 변화하고 있고, 그 수요의 다양성 역시 커지고 있다. 이에 더해 프랑스는 점점 더 많은 임금 노동자들이 최저 임금 하에서 일하게 되는 등 중대한 사회경제적 변화를 겪고 있다.

프랑스인의 절반만이 자기 소유의 주택을 가지고 있지만, 프랑스인의 90%이상은 자기 소유의 주택을 원한다. 이러한 프랑스인들의 자기 주택에 대한 열망은 프랑스 협동조합들이 추진하고자 하는 개발의 양상에 영향을 미치게 되었다.

HLM 협동조합운동이 해결해야 할 정치적 문제에는 다음과 같은 것들이 있다.

- 높은 환경기준을 가지고 있으면서도 최초 주택구입자들의 수입으로 부담 가능한 가격의 주택을 생산할 수 있는 능력
- 협동조합의 지위 향상과 주택 서비스를 통해 조합원들에게 장기적 도움을 줄 수 있는 능력

2011년 102개 HLM 협동조합이 사회주택 3,348호를 건설했고, 자가주택 건설을 위한 907건의 계약에 서명했으며, 사회주택 1,201호에 대한 임대를 시작하였다. 그리고 282개의 건축 부지를 개발하였고, 3,8000호의 주택과 주택 소유주 연합 1,176개를 관리하였다. 매년 저소득 가구를 위해 개발되는 사회주택의 60%는 HLM 협동조합에 의해 건설되었다.

## 주요특징

HLM 협동조합은 정부의 도움을 받아, 저소득 계층의 주택 소유를 장려하는 역할을 해온 역사적 주체로 인식된다. HLM 협동조합은 세 가지 방법을 통해 자신의 역할을 해왔다.

- 정부지원을 통해, 자가소유가 가능한 주택의 건설과 판매
- HLM 감독 하에서 임대주택의 건설과 관리
- 주택소유주 연합들의 관리

프랑스에는 세 가지 종류의 주택협동조합이 있다.

### HLM 생산 주택협동조합 (The HLM production co-operative, SCP)

프랑스에서 가장 오래되고, 가장 널리 퍼져있는 주택협동조합의 형태이다. 이 협동조합은 거주자 조합원과 피고용인 조합원을 포함하고 있고, 이 두 그룹은 그들의 출자 지분과 상관없이 공동으로 투표권의 51%를 가진다. 조합원에는 개인이든 회사가든 상관없이 다른 비거주자 조합원들도 포함되는데, 이들은 출자 지분에 따라 35~49%의 투표권을 나눠 가질 수 있다.

### HLM 공동 이익 주택협동조합 (The HLM collective interest co-operative, SCIC)

도시 재생에 대한 지침과 계획을 마련한 2003년 법령 하에서 도입된 SCIC는 프랑스에서 가장 최근에 생긴 HLM 협동조합의 한 형태이다. 이 구조는 개별 조합원들이 속한 조직을 기초 조합원 단위로 한다는 특징을 가지고 있다. 구체적으로 위의 법령은 세 가지 조직의 존재를 의무화하고 있는데, 여기에는 개별 거주자 조직, 피고용인 조직, 그리고 공공주체가 포함된다. 각 조직은 최소 10%에서 최대 50%까지 투표권을 가질 수 있고, 피고용인 조직은 15%의 투표권 상한을 가진다. 협동조합은 다른 조직을 설립할 수도 있다.

### HLM 지방법 주택협동조합 (HLM local law co-operatives)

이 협동조합들은 HLM SCP와 유사한 정도의 권한을 가진다. 프랑스에서 오직 세 개의 조합만이 이 형태를 가지고 있는데, 이들 모두 알사스-모젤 (Alsace-Moselle) 지방법 조항을 따른다.

각기 다른 형태의 HLM 협동조합들은 다음과 같은 특징들을 공유한다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

- HLM 협동조합의 운영과 다른 조직과의 관계를 규정하는 원칙을 담고 있는 윤리 강령의 준수
- 지속 가능하고, 연대를 기초로 한 안정적 주택공급을 명시한 현장에 대한 존중
- 전문가 그리고 자발적 관리자들의 훈련을 위한 의무적인 재정적 기여
- 경영인들의 통제 하에서 이사회는 개발 계획을 채택하고, 이 계획의 이행을 감시. 이사회는 자원한 이사들로 구성. 임차세대를 가진 협동조합에서는 최소한 한 명의 임차인 대표 이사를 둬
- 출자금으로부터의 배당에는 상한이 있고, 적립금은 공유될 수 없음
- 협동조합은 이사회 의장을 겸임할 수 있는 집행 이사에 의해 경영됨
- 회원자격은 자본금을 늘리기 위한 목적에서 조합원이 아닌 지분참여자들에게도 개방됨. 이러한 지분참여자들의 투표권은 지분량에 비례하나, 협동조합 내에서 이들의 투표권은 절반 이하에 머물러야 함. (HLM SCP 안에서 이들의 투표권은 49%를 넘어갈 수 없음) 그러나 회의에서 투표수는 참석 회원을 기준으로 하기 때문에, 현실에서 이들은 소수자적 지위에 있는 것이 아님. 따라서 비조합원 지분참여자들은 종종 협동조합의 운영에 있어서 큰 영향력을 가질 수 있음. 그리고 이들은 영향력 행사를 통해 자신들의 투자 이익이 증가하길 원함. 한편 저가주택과 '임대 후 소유' 프로젝트와 관련 있는 조합원들의 지위는 한시적인 경우가 많음. 왜냐하면 이들의 대부분은 조합이 이들에게 주택을 제공해 줄 때까지만 조합원으로 남아있고 싶어하기 때문. 일단 주택의 소유권을 얻고 나면, 이들은 그들의 출자금을 반환받고, 의사결정에 참여하지 않음
- 조합 경영을 합리화하고 각종 문제들을 예방하기 위한 목적으로 상부조직(the Federation)에 의해 운영되는 자기 감시 시스템에 대한 참여. 이 시스템은 세 가지 방법들에 토대를 둬. 매년 재무제표를 확정하는 개별 상황 보고서인 DIS, 문제를 겪고 있는 협동조합에 대해 시스템적으로 요구되는 모든 경영적 측면에서의 연례감사, 그리고 5년 마다 실시되는 조합에 대한 재정적, 운영적, 조직적 측면에서의 분석
- 가계 구성상의 변화, 직장 변경 등의 변화 또는 문제들이 발생했을 때 회원들의 재정적 투자와 주택을 보호하기 위한 조치들을 마련해 두고 있음. 이러한 조치들에는 각 주택의 재판매와 관련된 재정적 손실을 보전해 줄 수 있는 재판매 보험, 조합이 사전 합의된 가격으로 주택을 다시 사주는 재구입 보증, 마지막으로 건물에 남거나 재배치되도록 해주는 재배치 보증 등이 있음. 재판매 보험은 10년간 유효하고, 재구입 보증과 재배정 보증은 15년간 유지됨

아래의 규정들은 HLM 협동조합들이 정부지원 하에 세워진 주택들을 설계하고, 판매하는 조건들을 명시하고 있다.

- 이 주택들은 설정된 소득 상한선을 넘지 않으면서, 주된 거주공간으로서 주택을 구매하고자 하는 저소득 가구들을 위한 것임

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

- 주택은 각 사업 당 가격상한을 가지고, 이 상한선 아래에서 판매됨
- 구매자는 계속해서 HLM이 가진 안전망의 도움을 받음
- 예비 주택구매자도 조합 회원이어야 함. 그들에게는 HLM 협동조합의 회원이 될 것과 회의에 참석하는 것이 요구됨
- HLM 협동조합은 특정한 경우 공동소유주택을 관리할 수 있으며, 그렇게 함으로써 건물이 오래 유지되도록 공동 소유주들과 같이 협력할 수 있음.

HLM 협동조합은 부동산 시장에서 더 이상의 가격상승을 야기할 어떤 행동도 하지 않을 것이라는 노력을 지역사회에 보여주기 위해, 협동조합의 매매 계약서에 투기와 주택 재판매의 남용을 규제하는 조항을 포함시킬 수 있음.



HLM소속의 협동조합주택

## 자금조달

임차인은 구매자와 구별될 필요가 있다.

- 임차 세대의 경우, HLM 협동조합은 다른 HLM 협동조합 조직들과 마찬가지로 공공기금 (주로 Livret이라고 하는 정부 보증 저축 프로그램)을 통해 자금 지원을 받을 수 있음
- 주택을 구입할 경우, 협동조합 구성원들은 정부에 의해 제공되는 대출(PAS 대출이나 제로금리 대출)을 은행으로부터 지급받아 자금을 조달할 수 있음. 특히 '임대 후 구입을 지원하는 정부 대출(PSLA)'은 중요한 역할을 함. 이 정부 대출은 개인적 자산이 없는 가구도 그들이 임차인으로서 살고 있는 주택을 구입할 수 있도록 지원 함. 이러한 시스템은 두 가지 단계로 구성됨. 우선 임차세대는 비조합원 일반 임차 계약의 경우와 같이 HLM 운영자에 의해 자금을 지원받음. 그리고 그 세대에 살고 있는 가구는 임대료, 관리비, 그리고 추후 주택 구입을 위한 분할예치금 등으로 구

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

성된 비용을 지불해야 함. 이 첫 단계 이후 (첫 단계가 끝나는 기간은 각 가구마다 다를 수 있음) 가구는 그 주택의 소유자 지위를 가질 수 있는 기회를 갖게 됨. 이러한 '구식 방식'의 계약은 새로운 주택과 오래된 주택을 구입할 경우 모두에 사용될 수 있음.

PSLA를 통해 구매자들은 낮은 세율(5.5%)의 부가가치세를 적용 받는다.

HLM 협동조합은 지분 또는 운영상의 지원 형태로 SDHC 재원을 이용할 수 있다.

지역 사회는 아래와 같은 지원들을 제공함으로써 협동조합 개발에 참여할 수 있다.

- 할인된 가격의 토지
- 인프라 비용을 낮추는데 도움이 되는 보조금
- 소득 기준 아래의 구매자들에 대한 직접적인 재정지원
- 특정 수준을 넘어서는 모든 개발에 대한 공공주택 할당 요구
- 출자

협동조합은 그들 지분참여자들이 가진 출자금을 그들의 임대 프로젝트 개발에 투자한다.

## 법률체계

주택협동조합 운동과 관련된 법률체계들에 다음과 같은 것들이 있다.

- 상법
- 협동조합 지위에 관한 1947년 9월 10일 법령
- HLM과 관련된 입법안과 규정: 건설 및 주택법
- 연방윤리법

## 주택협동조합 운동

HLM 협동조합들은 모두 주택협동조합들의 전국 연합체인 FNCS-HLM 산하에 있다. 1908년 설립된 이 조직은 주택협동조합 발전을 촉진할 수 있는 정책 도입을 위해 힘쓰고 있으며, 주택협동조합의 개발과 운영 지원을 제공하는 것 외에도 HLM을 정치적 수준에서 대표하는 역할을 한다. 2008년에 FNCS-HLM은 "더 많이 만들고, 더 잘 만들며, 어느 곳에서나 만들자"라는 세 가지 목적을 천명한 새로운 전략적 개발 계획을 채택했다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

이 연합은 총회(General Assembly)와 6개 지역 간 지구(interregional districts)에서 선출된 28명의 위원으로 구성된 연합 위원회(federal council)에 의해 운영된다. HLM 협동조합들은 지역 연맹의 회원이다. 전국에 걸쳐 7개의 지역 연맹이 활동 중이다. 이 연맹들은 재정적으로 독립적이며, 지역 수준에서 주택협동조합 운동의 목적 달성을 위해 일한다. 지역 연맹은 6개 지역 간 지구 내에서 조직되고, 이 지역 연맹들은 3년의 임기를 가진 16명의 위원들을 위원회에 배정한다. 또 연합은 HLM 협동조합에 의해 채택된 윤리강령을 지키기 위한 윤리위원회를 가지고 있다.

FNSC-HLM은 2,300호의 사회주택을 대표하는 165개의 HLM 협동조합 회원들을 두고 있으며, 매년 5000호의 사회주택을 공급한다. 이 운동을 위해 일하는 사람의 수는 천여명에 이른다.

개별 주택협동조합은 연합의 구성원이 됨으로써, 연합에 의해 제정된 자기 감독 시스템을 따르고, A.RE.COOP라는 훈련 단체에 속할 것에 동의한다. 또 주택협동조합들은 그들의 개발을 지원하는 SDHC의 기금에 대한 참여에 동의한다.

연합은 다음과 같은 조직을 가지고 있다.

SDHC는 1980년에 설립되었다. SDHC는 이사회 내에 존재하면서 출자나 경영 지원을 통해 협동조합의 개발사업과 협동조합들 자체의 유지를 돕는 개방형 투자회사이다. 이 회사는 전략적 프로젝트 수행을 위한 보증인의 역할을 하고, 운영을 위한 자금은 연합 회원들의 분담금으로부터 나온다.

개방형 투자회사인 SICAV는 1995년에 설립된 금융협동조합이다. 정부에 의해 발행되거나 보증된 투자 상품을 협동조합에 제공한다. 관리수수료의 50%는 SDHC로 지불된다.

협동조합 법인들을 평가하고, 지원하며, 이들에 대한 보증인으로서의 역할을 하는 A.RE.COOP는 1980년대 초에 설립되었다. A.RE.COOP의 목적은 협동조합의 피고용인과 행정관리들을 훈련시키고, 연합에 의해 규정된 자기 감시 시스템의 일부로서 요구되는 의무적인 협동조합 평가를 수행하는 것이었다.

더 많은 정보를 얻으려면 [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop) 그리고 [www.habitat.coop](http://www.habitat.coop)으로 가면 된다.

## 2013년 새사연의 ‘세계주택협동조합’ 목록

2013년 8월 6일 현재

아젠다	발간일	제목
주택협동조합	4/22	세계주택협동조합 연재를 시작하며
주택협동조합	4/24	비영리 임대형 주택협동조합이 일반적인 캐나다
주택협동조합	5/3	지속가능한 개발에 충실한 이탈리아 주택협동조합
주택협동조합	5/8	강한 자생력의 스웨덴 주택협동조합
주택협동조합	5/13	신자유주의 위기에 직면한 폴란드 주택협동조합
주택협동조합	5/20	민주화와 함께 성장한 포르투갈 주택협동조합
주택협동조합	5/23	정부의 지원으로 성장한 스위스 주택협동조합
주택협동조합	5/31	시장주의에 잠식된 미국 주택협동조합
주택협동조합	6/5	공공임대주택의 역할을 대신한 스페인 주택협동조합
주택협동조합	6/13	소유형 중심의 노르웨이 주택협동조합
주택협동조합	6/19	제3의 대안, 독일의 주택협동조합
주택협동조합	6/24	정부로부터 완전히 독립한 체코의 주택협동조합
주택협동조합	6/28	유럽 경제위기와 싸우고 있는 아일랜드의 주택협동조합
주택협동조합	7/2	다양한 종류의 벨기에 주택협동조합
주택협동조합	7/5	민영화로 시작 된 에스토니아 주택협동조합
주택협동조합	7/9	특수한 소유구조의 헝가리 주택협동조합
주택협동조합	7/16	다양한 계층을 위한 오스트리아 주택협동조합
주택협동조합	7/22	위기에 직면한 터키 주택협동조합
주택협동조합	7/26	새로운 희망을 품은 이집트 주택협동조합
주택협동조합	7/30	7백만 명의 조합원을 가진 인도 주택협동조합
주택협동조합	8/6	협동조합의 명암을 보여준 파키스탄 주택협동조합
주택협동조합	8/12	정부로부터 자율성을 되찾은 프랑스 주택협동조합

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.