

# 大本营

法律 & 财务方案：  
从已实现项目中获得启发

集体社群经验正在繁花似锦  
permaculturist.org

# 大本营

## 法律 & 财务方案

- 法国法律为设计最大限度服务于项目的“存在理由”和伦理的法律和财务方案提供了多种可能性
- 创始人团队在阶段1的任务之一是完成项目法律和财务方案，接下来如果需要，创建所有相关法律主体

# 大本营

## 法律 & 财务方案设计原则

- 选择满足不同功能需求的最适合的结构
- 保证项目生态和社会价值取向
- 保护项目不受房地产投机，不受权利纷争和夺权的负面影响
- 保证项目总体达到财务自给
- 保证合作伙伴在进 / 出项目时不损失投入资本（参照投资资本盈利标准）

五个代表性“绿洲”

五种不同的方案

大本营

*ilot des combes*



大本营

# *ilot des combes*: 永续文化设计



# 大本营

## *ilot des combes*: 项目

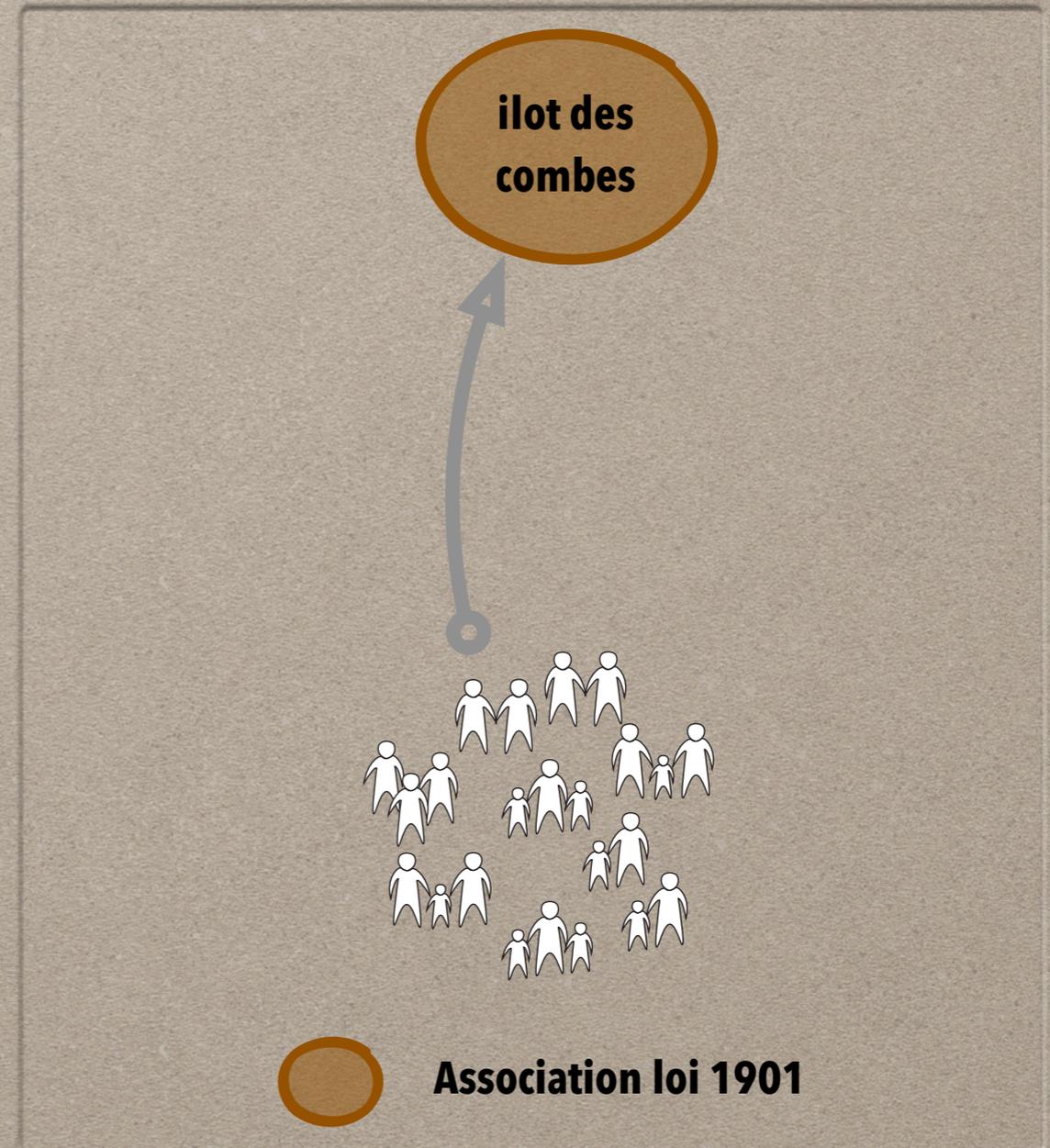
围绕农业生态学概念集生产、修养和启蒙为一体，集合了一个小型永续文化农场、一个教学性厨房和自然家庭旅馆的项目

- 接待能力为目前20人（最终达到40人）
- 通过参与式工地施工翻新两栋老式建筑
- 基地运用永续文化进行总体设计

# 大本营

## *ilot des combes*: 法律结构

- 一个在1901年协会法规定下创立的协会承载项目
- 协会力求在还贷结束后完全拥有土地和房屋产权
- 协会通过创造社会融入式就业机会保证基地的运转



# 大本营

## *ilot des combes*: 财务方案

- 10年期贷款
- 法国大区、省级和市镇政府资助
- 一次性和持续性捐赠
- 征集道德投资者 (Ethical Investment)
- 为场地配备所需, 接受各类物资捐赠, 从而控制成本

# 大本营

## *habiterre en diois*



大本营

***habiterre en diois***: 团结在一起



# 大本营

## *habiterre en diois*: 项目

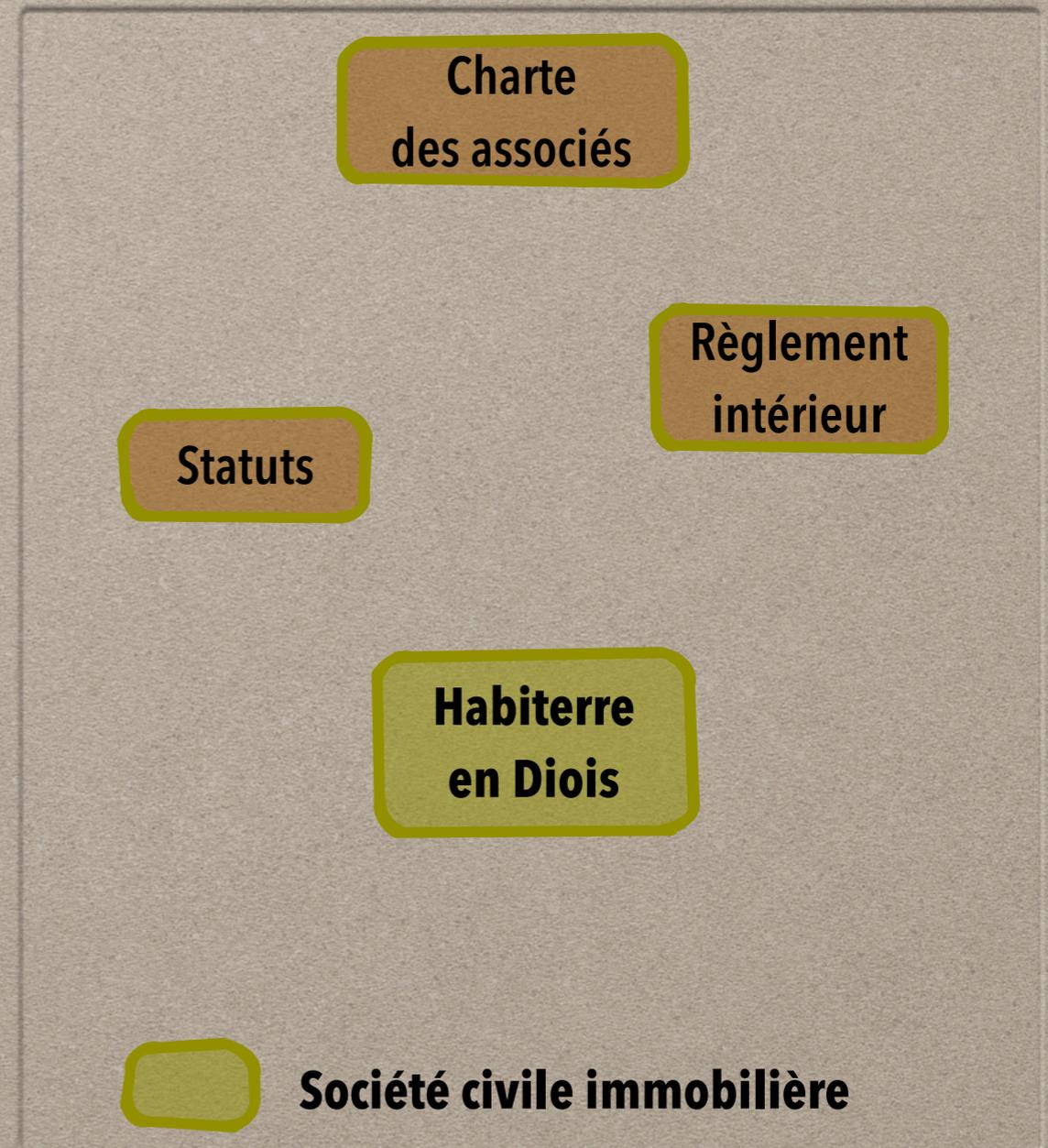
依赖默契、团结和分享的价值观，重新思考通过一个集中居住式项目生活在一起

- 10个家庭集中居住在5栋住宅里
- 公共住宅配置有厨房、共享客厅、客房、洗衣房、中央供暖系统、统一用电账户，等等
- 建筑采用木材、石灰隔热，麻纤维；太阳能板；雨水收集，等等
- 生态菜园，堆肥.....

# 大本营

## *habiterre en diois*: 法律结构

- SCI (公民房地产公司) 的章程规定了经营条款
- 内部规定细化了房地产资产享有权
- 股东规范细化了集中居住的概念, 决策模式, 等等



# 大本营

## *habiterre en diois*: 财务方案

- 资金、物资或人力资源投资
- 建设通过贷款完成
  - 向NEF贷款，一个金融合作社
  - 向SEFEA贷款（欧洲道德和替代金融公司）
  - 征集私人团结借款

# 大本营

*écolline*



# 大本营

*écolline*: 空中俯视



# 大本营

## écolline: 项目

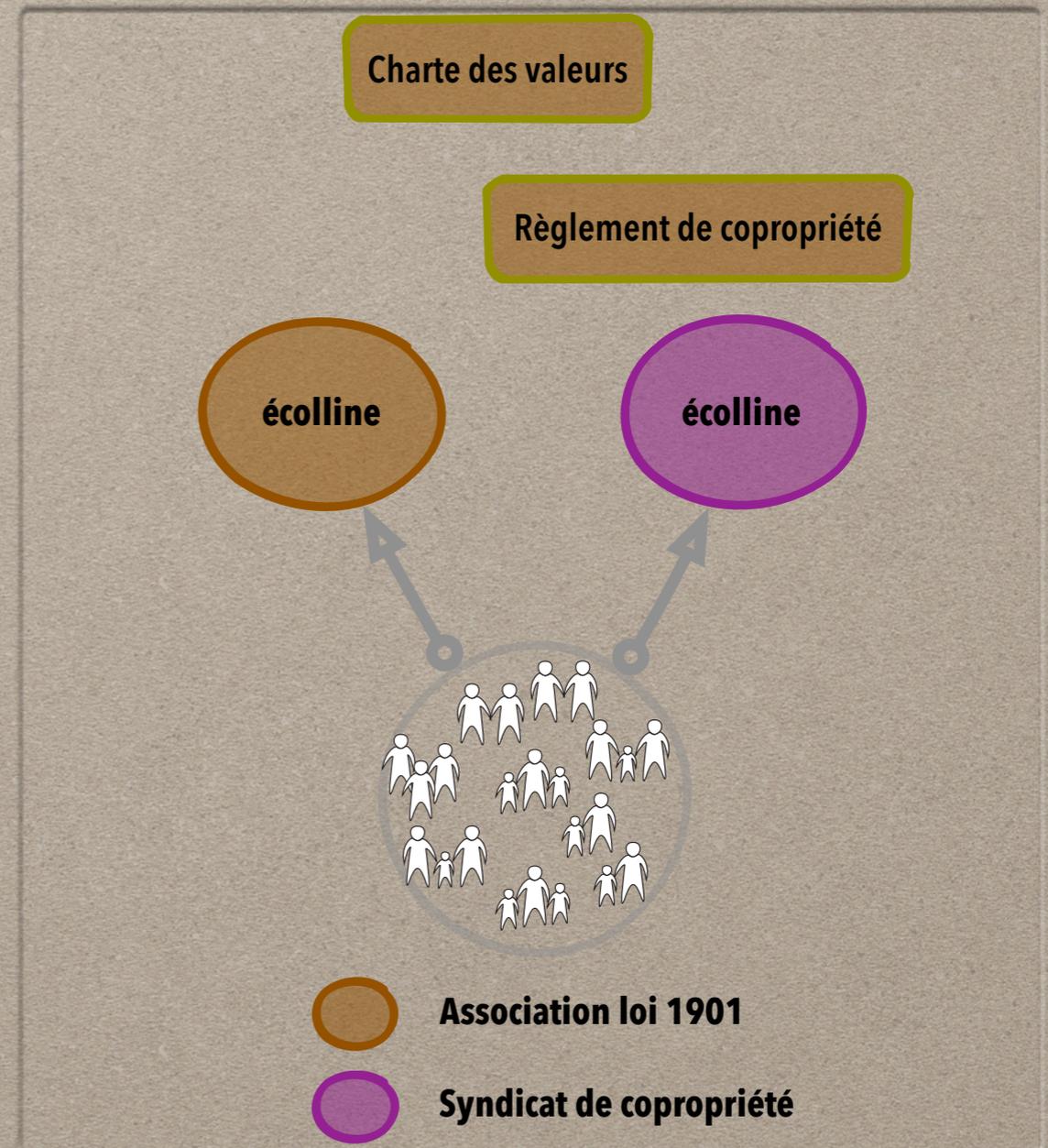
一个自主完成房地产开发的集中居住式项目，两组5栋超低能耗生态气候住宅

- 10户家庭，10栋拥有独立私人花园的住宅
- 杂活工具房、面包烤炉、洗衣房、中央供暖系统、菜园，等等
- 建筑采用木头、稻草—胶泥隔热；旱厕；植物水净化系统；雨水收集，等等
- 粮食蔬菜生产，堆肥，等等（永续文化）

# 大本营

## écolline: 法律结构

- 拥有集体管理委员会的协会，决策必须集体全票通过（紧急决策也需要3/4通过）
- 价值规范
- 共有产权联合会，理事，联合会理事会



# 大本营

## *écolline*: 财务方案

- 协会是土地所有者
- 建设资金由个人投资和以个人名义贷款完成
- 私有部分的开支由个人承担，集体公共部分的开支根据各家在共有产权联合会中所占股份比例进行分摊

# 大本营

## *le hameau des buis*



大本营

# *hameau des buis*: 空中俯视



# 大本营

## *hameau des buis*: 项目

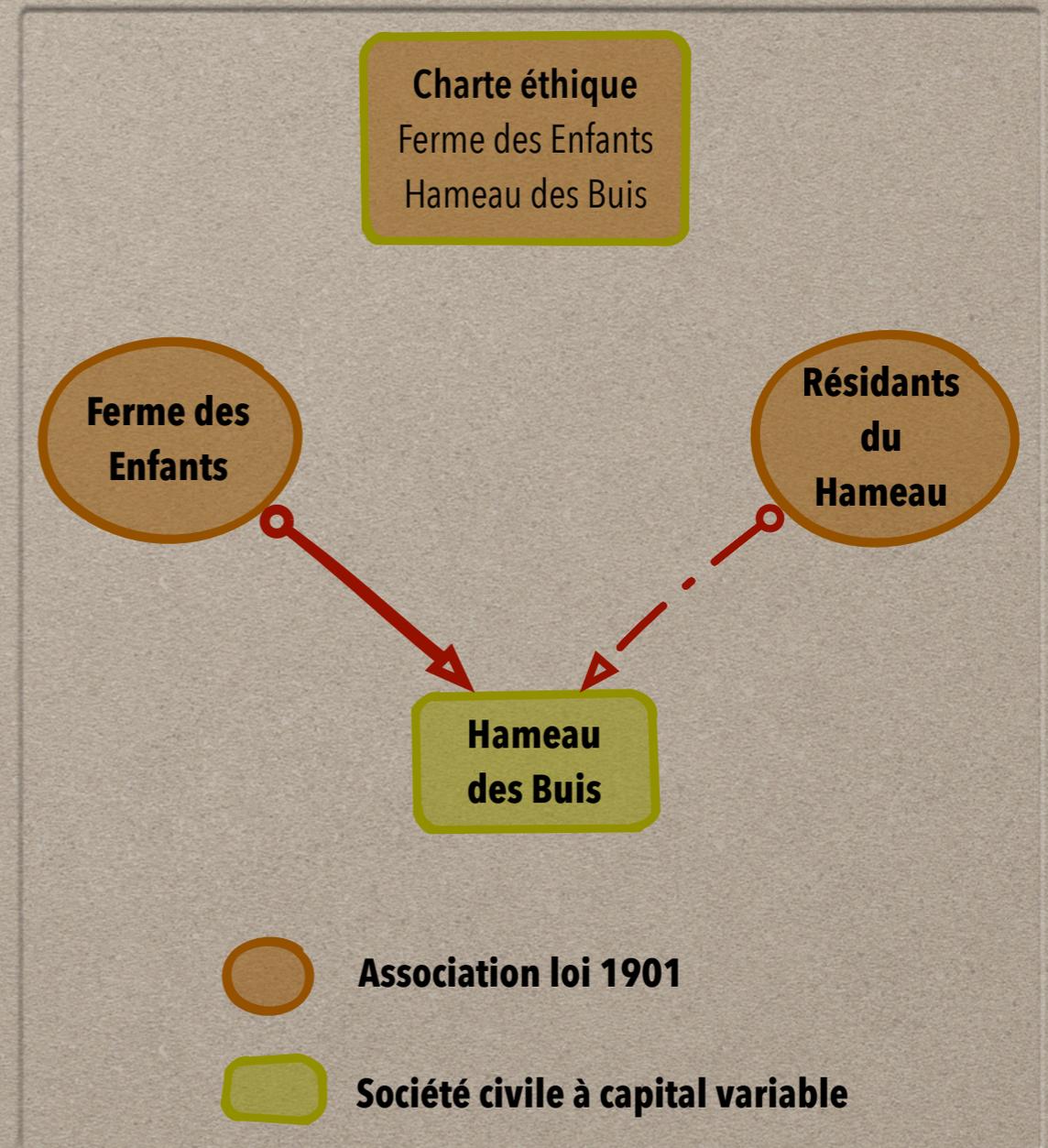
Le Hameau des Buis 是一个结合了la Ferme des Enfants（孩子们的农场学校）和住宅的项目

- 20户家庭
- 公共空间：厨房、洗衣房、杂活工具房、果园，等等
- 建筑采用泥土、木材和稻草；旱厕；植物水处理系统；雨水收集，等等
- 蔬菜生产、奶酪、堆肥，等等

# 大本营

## *hameau*: 法律结构

- 参与式社群自治管理
- 道德规范
- “孩子们的农场学校”  
作为一家协会是SC  
(公民公司) 的主要  
股东



# 大本营

## *hameau*: 财务方案

- 建设通过贷款完成
  - “居民”借款：保证居民全额如数收回借款，利息参照房租指数
  - 合作伙伴借款：团结利率（1,5%）
- 居民合约：通过收取房租和分摊杂费的方式保证hameau正常运转的开支

# 大本营

## *les amanins*



# 大本营

## *les amanins*: 班级接待



# 大本营

## *les amanins*: 项目

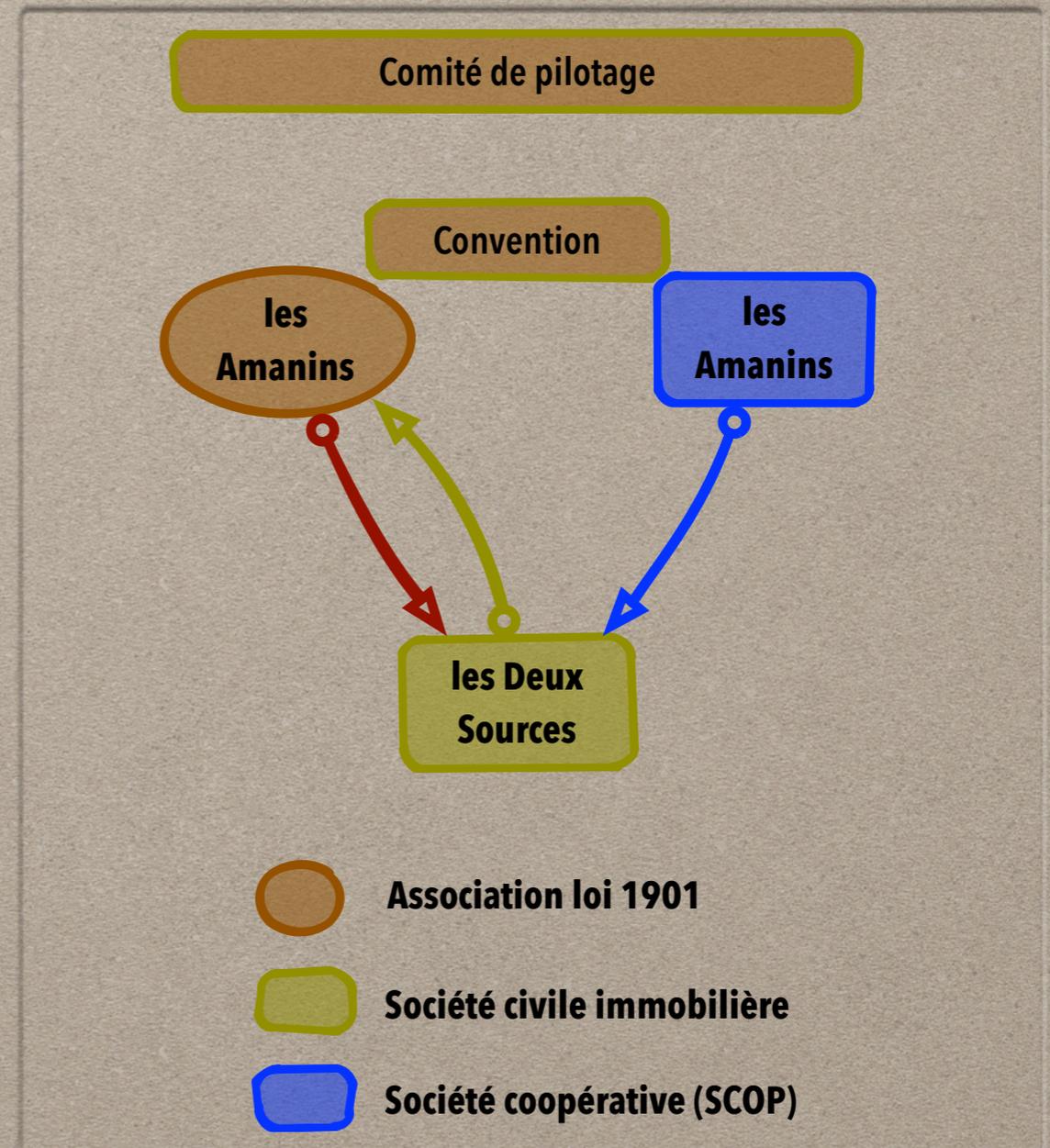
在尊重自然的前提下，集合一所学校、一个农场和一个接待中心，创建一个能源、食物和经济自主的项目

- 35个学生的小学；日接待150人，拥有冬季36个—夏季80个床位的接待中心
- 翻新老式建筑；通过自主方式修建生态建筑，采用木材、稻草和泥土；植物水处理系统；太阳能热水；堆肥；等等
- 55公顷的生态农场，蔬菜种植，谷物，豆科、肉类、蛋类、奶酪.....

# 大本营

## *les amanins*: 法律结构

- 协会保证道德准则，管理学校，拥有SCI（公民房地产公司）绝大部分股份
- SCI（公民房地产公司）是土地和房产所有者
- SCOP（合作社公司）保证出产和农产品加工；组织接待中心的业务



# 大本营

## *les amanins*: 财务方案

- 私人捐赠购买了庄园
- 在MV Finance (Michel Valentin 金融公司) 与协会之间签订了赞助协议 (MV Finance保证雇佣一个员工为协会工作) ;  
MV Finance陪伴SCOP (合作社公司) 的业务成长
- 学校由不同的组织支持: 4家基金会、1家协会、1家金融公司

# 大本营

## 使用条件



## 大本营 | 幻灯片

由 [permaculturist.org](http://permaculturist.org)  
创作，采用 [知识共享 署名-相同方式共享 4.0 国际](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)  
[许可协议](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)进行许可

# 大本营

感谢您的关注！

选择的理由与理性的选择  
permaculturist.org