

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 60 (1973)  
**Heft:** 7: Freizeit

**Artikel:** Architektur der Zweitwohnungen  
**Autor:** Aristeia Baud-Bovy / Daniel Baud-Bovy  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-87573>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

D

Zu dieser Jahreszeit blüht wahrhaftig eine echte Freizeitcivilisation. Im Zusammenhang mit den Ferien hat sich eine Architektur entwickelt, deren Aufschwung so rasch und so weit verbreitet erfolgt, dass alle schönen Gebiete – vom Meer bis zu den Bergen – davon betroffen werden. Zweithäuser, Sportzentren, Marinas und Bootshäfen, Schwimmbäder und Chalets sind wie Pilze aus dem Boden geschossen dank der allgemeinen Hebung des Lebensstandards. Die Touristen- und Badeorte, die Bergdörfer, die städtischen Sporteinrichtungen stellen ein gewaltiges architektonisches Phänomen dar, dessen Wichtigkeit, wirtschaftliche Tragweite und Umweltgefährdung nicht unterschätzt werden dürfen.

Redaktion

F

Dans cette période de l'année fleurit une véritable civilisation des loisirs. Dans ce contexte des vacances, une architecture s'est développée, dont l'essor est si rapide et si large que toutes les régions de beauté – de la montagne à la mer – sont touchées. Maisons secondaires, centres sportifs, marinas et ports

# Freizeit

de plaisance, piscines et chalets sont sortis de terre comme par enchantement, à la faveur de l'amélioration générale du niveau de vie. Les stations touristiques et balnéaires, les villages de haute montagne, les équipements sportifs urbains constituent un vaste phénomène architectural dont on ne peut sous-estimer l'importance, l'ampleur économique et le danger écologique.

Redaction

E

At this time of the year there flourishes a real culture of leisure. Within this holiday context a type of architecture has developed

which has proliferated so rapidly and so widely that all scenic regions – from the mountains to the sea – are now affected by it. Second residences, sports centres, marinas and pleasure-boat harbours, swimming-pools and chalets have shot up as if by magic, and they have contributed to the general rise in the standard of living. Tourist resorts, seaside places, high mountain villages and urban sports centres all constitute a vast architectural phenomenon whose importance cannot be underestimated, nor can we overlook its economic repercussions and the ecological danger.

The Editors

# Architektur der Zweitwohnungen

## Tendenzen und Untersuchungen von Aristeo und Daniel Baud-Bovy, Architekten-Urbanisten

Die ZW (Zweitwohnung) existiert schon seit jeher. Neu ist ihre Vermehrung: die Hälfte der ZW im Kanton Waadt wurden innerhalb von 10 Jahren\* erworben. Und dieses massive, mit dem Wachsen der Städte verknüpfte Phänomen wird kaum nachlassen.

Der Anteil französischer Haushalte, die im Besitz einer ZW waren, betrug (1967): 41% in Paris, 27% in Städten > 200 000 E, 14% in Städten < 20 000 E.

\* Bridel und Gonvers, Les résidences secondaires dans le canton de Vaud. Office cantonal vaudois de l'urbanisme, 1968.

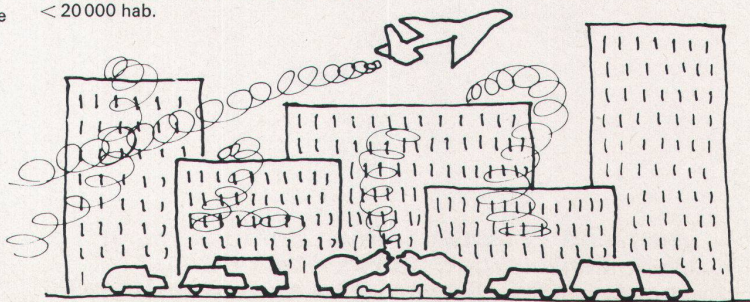
La RS (résidence secondaire) existe depuis toujours. Ce qui est nouveau, c'est sa prolifération: la moitié des RS du canton de Vaud ont été acquises en dix ans.\* Bridel et Gonvers, Les résidences secondaires dans le canton de Vaud. Office cantonal vaudois de l'urbanisme, 1968. Et ce phénomène massif, lié à la croissance des villes, n'est pas prêt de s'affaiblir.

Le pourcentage de ménages, en France, qui disposaient d'une RS était de (1967): 41% à Paris, 27% dans les villes > 200 000 hab., 14% dans les villes < 20 000 hab.

The second residence has always existed. What is new is its proliferation: one half of all the second residences in the Canton of Vaud have been acquired within ten years.\* And this development, bound up with the growth of cities, shows no signs of letting up.

The percentage of households in France having a second residence (as of 1967): 41% in Paris, 27% in cities with more than 200 000 inhabitants, 14% in cities with less than 20 000 inhabitants

Das <städtische Dasein> fliehend...  
Fuyant la <Condition urbaine>...  
The escape from the <Urban condition>...



# Architektur der Zweitwohnungen

...und in eine Vorstellung vom <alten, tief im Boden verwurzelten Landhaus>... <vom provenzalischen Landhaus inmitten von Pinien und Lavendel>, denn zwei Drittel der französischen ZW bestehen aus renovierten, <wieder in Ordnung gebrachten> Althäusern.

...et pour l'image de la <vieille demeure campagnarde profondément ancrée dans son terroir>... <de la bastide provençale enfouie dans les pins et la lavande>, car les  $\frac{2}{3}$  des RS françaises sont constitués par d'anciennes maisons rénovées, <retapées>.

...and for the image of the "old farmhouse deeply rooted in the land"... "of the Provençal country-house smothered in pines and lavender", for  $\frac{2}{3}$  of all French second residences are old renovated, "done over" houses.

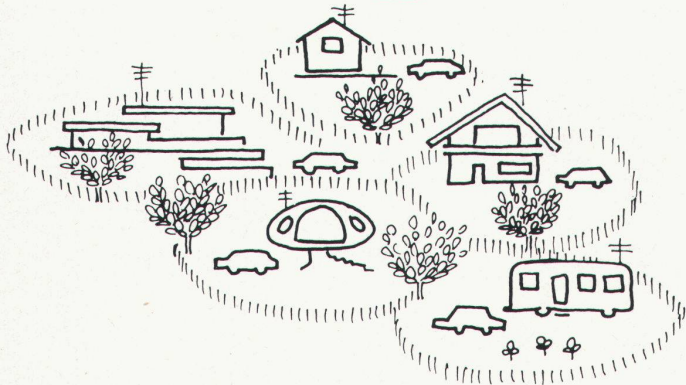
**...in eine <mythische Natur>...  
...pour une <nature mythique>...  
...for a <mythical nature>...**



zu dem Bedürfnis, die Stadt zu fliehen, kommt noch der Besitzerinstinkt; was man verlässt, zählt mehr, als das, was man vorfindet: die Flucht ist gelungen, selbst wenn der Zugang zum Lande, der Kontakt mit der Natur halbwegs scheitert.

Au besoin de fuir la ville s'ajoute l'instinct de propriétaire; ce que l'on quitte importe plus que ce que l'on trouve: l'évasion est réussie même si l'accession à la campagne, le contact avec la nature, est un demi-échec.

The need to flee from the city is reinforced by the instinct of ownership; what one leaves is more important than what one finds: the escape is successful even if the move into the countryside, the new contact with unspoiled nature, is a semi-failure.

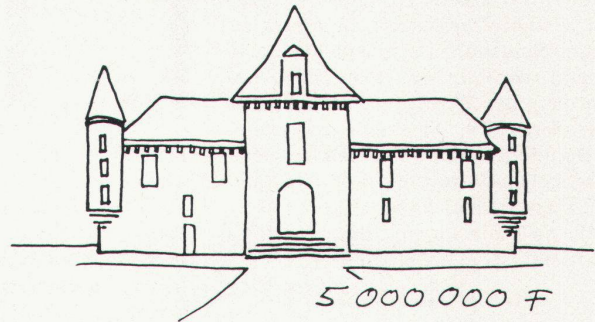


**...wird man <Besitzer> einer Zweitwohnung  
...on devient <propriétaire> d'une RS  
...one becomes <owner> of a second residence**

Das Verlangen nach einer ZW wird um jeden Preis in den verschiedensten Formen gestillt.

L'envie d'une RS s'assouvit à tous les prix, et sous les formes les plus diverses.

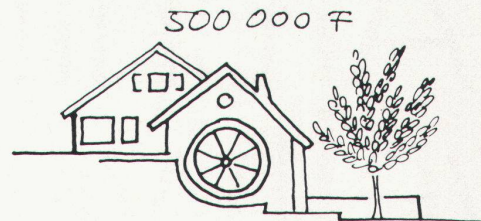
The desire for a second residence is satisfied at all price levels and in the most diverse shapes.



Nicht nur der Mittelstand erwirbt billige ZW. Auf seinem Boot öffnet der Milliardär seine Konservendosen selbst. Ebenso kann man reiche englische Lords in Wohnwagen finden. Und grosse Industriebosse ziehen sich manchmal in <Hütten> zurück. Ist es nicht Wesen der Freizeit, mit dem Alltag zu kontrastieren?

Ce ne sont pas les classes moyennes seulement qui acquièrent des RS bon marché. Sur son bateau, le milliardaire ouvre lui-même ses boîtes de conserve. On trouve ainsi de riches lords anglais dans des caravanes. Et de gros industriels se retirent, parfois, dans des <cabanons>. L'essence du loisir ne réside-t-elle pas dans le contraste avec la vie de tous les jours?

It is not only the middle classes who acquire cheap second residences. On his yacht the millionaire opens his tinned food himself. And we find rich English lords in trailers. And big industrialists retire sometimes into huts. Does not the essence of leisure consist in the contrast to everyday life?



Der Wohnwagen (und manchmal sogar das Zelt) wird zumeist von seinem Besitzer als ZW angesehen. Auf zahlreichen Campingplätzen in der Nähe von Grossstädten sind die meisten Plätze (bis 90%) das ganze Jahr über gemietet. Und manchmal sogar als vollwertiger Besitz verkauft.

Der das ganze (oder beinahe ganze) Jahr über geparkte Wohnwagen umgibt sich mit einem Gärtchen, Felsbrocken, einem kleinen Zaun, mit Pforte selbstverständlich, und bald rankt Weinlaub auf der Wand.

La caravane (et parfois même la tente) est le plus souvent considérée par son propriétaire comme une RS. Dans de nombreux camps situés près des grandes villes la majorité (et jusqu'à 90%) des places sont louées à l'année. Et parfois même vendues en toute propriété.

Parquée à l'année (ou presque) la caravane s'entoure d'un jardin, de rocailles, d'une petite barrière, bien sûr, avec son portillon. Une vigne vierge grimpera bientôt sur la paroi.

The trailer (and sometimes even the tent) is very often considered by its owner as a second residence. In many cases, located near big cities, most (up to 90%) of the sites are let on an annual basis. And sometimes even sold freehold.

Parked all year at the same spot (or almost), the trailer gets surrounded by a little garden, by rocks, a little fence, of course, with its gate. Soon a vine will creep over the wall.

### Welches sind die Mindestdimensionen ?

Lassen wir die immer weniger werdenden Randfälle beiseite: Luxus-Zweitwohnungen (alte Schlösser oder üppige Millionärs-Villen); in Altbauten eingerichtete ZW (Mühlen, Scheunen oder kleine Bauernhöfe), die der stetig wachsenden Nachfrage in beschränkter Zahl entgegenstehen; Wohnwagen, die tatsächlich nur einen «Ersatz» darstellen.

Betrachten wir nun das allgemeinste Problem: die ZW zwischen 40 000 und 120 000 F (empirische, oft in Immobilienfachkreisen genannte Norm: man kann für seine ZW den Gegenwert eines Jahreseinkommens aufwenden oder ein wenig mehr, wenn man sie als späteren Alterssitz betrachtet). Welches sind die Mindestdimensionen einer ZW für Wochenendaufenthalte, für einige Ferienwochen ?

#### Quelles sont les dimensions minimales ?

Laissons de côté les cas marginaux, qui seront de moins en moins nombreux: résidences secondaires de grand luxe (châteaux anciens ou villas somptueuses de milliardaires); RS aménagée dans d'anciens bâtiments (moulins, granges ou fermettes) qui sont en nombre fini face à une demande toujours croissante; caravanes qui ne constituent, en fait, que des «ersatz».

Et penchons-nous sur le problème le plus général: la RS de 40 à 120 000 Fr. (norme empirique souvent citée dans les milieux immobiliers spécialisés: on peut consacrer à sa RS l'équivalent d'un revenu annuel, ou un peu plus si on considère qu'on y prendra sa retraite). Quelles doivent être les dimensions minimales d'une RS destinée aux week-ends, à quelques semaines de vacances ?

#### What are the minimum dimensions ?

Let us ignore the marginal cases, which will be increasingly rare: Second luxury residences (country-houses or millionaires' villas); second residences installed in old edifices (barns, sheds) which are in limited supply over against an ever growing demand; trailers, which in fact are only substitute homes.

Let us devote our attention to the more general problem: the second residence costing from 40 000 to 120 000 francs (an empirical norm frequently cited in the real estate business: one can devote to his second residence the equivalent of a year's income, or a little more if the second home is considered as a place to retire). What ought to be the minimum dimensions of a second residence intended for week-ends, for a few weeks of holidays ?

### Mindestflächen einer Zweitwohnung

(in Quadratmetern Wohnnutzfläche)

Die in die Skizze eingetragenen Flächen entsprechen denjenigen der meisten «Fertigchalets», «Modul-Bungalows» im Angebot der verschiedenen Hersteller.

Manchmal findet man noch kleinere ZW, aber es wird in unseren Breiten schwierig, darin seinen Urlaub zu verbringen.

Es scheint im Gegenteil vernünftiger, ein wenig mehr vorzusehen, und zwar jedesmal, wenn es möglich ist.

#### Surface minimum d'une RS (en m<sup>2</sup> habitables)

Les surfaces indiquées dans ce croquis correspondent à celles de la plupart des «chalets préfabriqués», des «bungalows modulaires» proposés par les différents fabricants.

On trouve parfois des RS plus petites encore, mais il devient difficile, sous nos climats, d'y passer des vacances.

Il semble au contraire raisonnable de prévoir un peu plus, chaque fois que ce sera possible.

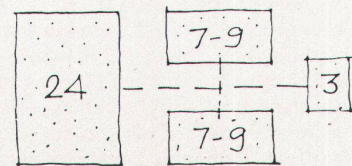
#### Minimum areas of a second home (in m<sup>2</sup> of living area)

The areas indicated in this sketch correspond to those in the majority of "prefab chalets", "standardized bungalows", proposed by the different manufacturers.

Sometimes we can find second residences that are still smaller, but it is becoming difficult, in our climate, to spend holidays there.

It seems sensible to plan a little more whenever this is possible.

- A Wohnen (1,5x Schlaflfläche)
- Séjour (1,5x s. chambres)
- Living-room
- B Schlafen/Chambres/Bedrooms
- C Sanitärraum (0,2x Schlaflfläche)
- Sanitaires (0,2x s. chambres)
- Sanitary unit



### Standardprogramme von Zweitwohnungen

Zimmer Nr.	eins	zwei	drei	vier
Schlaflfläche	9	16	24	32
Sanitärraum	2	3	5	6
Wohnfläche	14	24	36	48
Gesamtwohnfläche über alles	25	43	65	86
Zahl der Betten	2/3	4/6	6/9	8/10

Was einer Fläche von nur 10 bis 12 m<sup>2</sup> pro Bett entspricht. Nochmals: es handelt sich um Mindestflächen, welche beinahe verdoppelt werden können bei Komfort-ZW.

#### Programmes-Types de RS

chambres nos.	une	deux	trois	quatre
surface				
chambres	9	16	24	32
S. sanitaires	2	3	5	6
S. séjour	14	24	36	48
S. totale				
habitable				
hors-œuvre	25	43	65	86
Nombre de lits	2/3	4/6	6/9	8/10

#### Second residence types

Rooms	one	two	three	four
Area bedrooms	9	16	24	32
Area sanitary	2	3	5	6
Area living-room				
	14	24	36	48
Total living area				
external dimensions	25	43	65	86
Number of beds	2/3	4/6	6/9	8/10

Ce qui correspond à une surface hors-œuvre de 10 à 12 m<sup>2</sup> seulement par lit. Une fois encore: il s'agit là de surfaces minimales qui peuvent être presque doublées dans le cas de RS confortables.

Which corresponds to a gross area of 10 to 12 m<sup>2</sup> only per bed. Once again: we have to do here with minimum areas which can be almost doubled in the case of comfortable second residences.

### Und welche Gestaltungsprinzipien ?

Die Flächen spielen bei der Wohnlichkeit einer ZW eine geringere Rolle als das Wesen der Architektur. Diese soll sich möglichst vom konventionellen Stadt-Appartement unterscheiden. Einige Prinzipien, welche für die folgenden sehr bezeichnenden Beispiele zutreffen:

#### Et quels principes de compositions ?

Les surfaces ont, dans l'habitabilité d'une RS, un vote moins important que le caractère de l'architecture. Elle doit trancher le plus possible avec ce qu'est l'appartement urbain conventionnel. Quelques principes, auxquels obéissent d'ailleurs les exemples très caractéristiques rappelés ci-dessous:

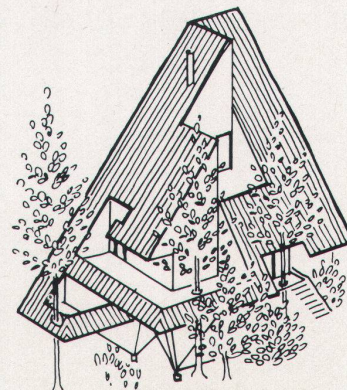
#### And what are the principles of composition ?

In a second residence, areas are a less important factor than the character of the architecture. It ought to contrast as much as possible with the conventional urban apartment. A few principles, complied with by the highly typical examples shown below:

1. Die ZW ist für das Leben einer Gruppe, einer Familie konzipiert; die individuellen Aktivitäten entfalten sich draussen (auf Skipisten, dem Strand, zu Pferde). Man vergrößert also die Wohnfläche, wenn nötig auf Kosten der Schlaflflächen, die einfache «Kojen» sein können. (Chalet-perchoir in Warren [USA], Reinecke und Sellers, Architekten.)

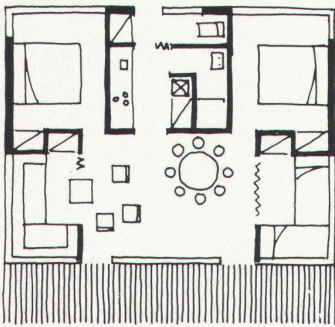
1. La RS est conçue pour la vie d'un groupe, d'une famille; les activités individuelles se déploient au-dehors (sur les pistes de ski, les plages, à dos de cheval). On augmentera donc la surface du séjour, aux dépens s'il le faut de celles de chambres qui peuvent être de simples «cabines». (Chalet-perchoir à Warren [USA], Reinecke + Sellers, architectes.)

1. The second residence is designed for life in a group, a family; individual activities take place outside (on the ski slopes, the beaches, on horseback). Thus people will expand the living-room area, if need be, at the expense of the bedrooms, which can be simple "cabins". (Chalet at Warren [USA], Reinecke + Sellers, architects.)



# Architektur der Zweitwohnungen

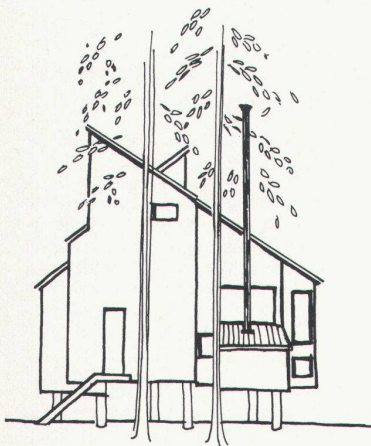
2. Man sucht ein Zusammenspiel von Volumenverschiedenheiten, die aus dem Abhang oder dem konkaven Dach entstehen. Man schafft verschiedene Bodenebenen (2-3 Stufen genügen) zwischen den Räumen, im Wohnzimmer. (*Gebirgs-Chalet [8 Kojen], ACAV, Atelier Coopératif d'Architecture et d'Urbanisme.*)



2. On recherchera des jeux de volumes diversifiés tirant parti de la pente ou de la concavité d'une toiture. On créera des différences de niveaux (2-3 marches suffisent) entre les pièces, dans le séjour. (*Chalet de montagne [8 couchettes], ACAV, Atelier Coopératif d'Architecture et d'Urbanisme.*)

2. Experiments will be made with various kinds of volumes taking advantage of the incline or the concavity of a roof. Differences of level will be created (2 steps are enough) between the rooms, in the living-room. (*Mountain chalet, ACAV, Atelier Coopératif d'Architecture et d'Urbanisme.*)

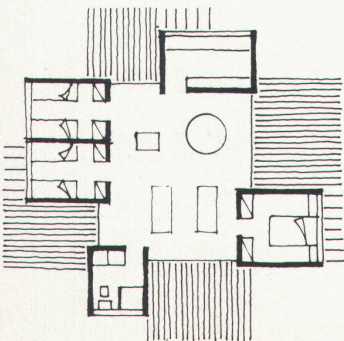
3. Der Wohnraum wird winklig gestaltet, mit Kamin. Die Küche öffnet sich zum Wohnraum, damit sich die Köchin nicht aus dem Ferienleben ausgeschlossen fühlt. (*Chalet in Vermont [USA], Hoppner, Architekt.*)



3. Le séjour sera traité avec des recoins, une cheminée. La cuisine ouvrira sur le séjour de manière à ce que la cuisinière ne se sente pas bannie de la vie de vacances. (*Chalet à Vermont [USA], Hoppner, architecte.*)

3. The living-room will be given nooks, a fireplace. The kitchen will open on to the living-room in such a way that the cook does not feel banished from the vacation atmosphere. (*Chalet in Vermont [USA], Hoppner, architect.*)

4. Alles wird getan, um den Kontakt mit der Natur zu erleichtern: Balkone, überdeckte Terrassen, Sonnenterrassen, äussere Galerien, Nachbarschaft von Bäumen, grosse Fensterflächen usw. (*Stand-Bungalow in Fire Island [N.Y.], Gwathmey und Henderson, Architekten.*)



4. Tout sera fait pour faciliter le contact avec la nature: balcons, terrasses couvertes, solariums, galeries extérieures, voisinage des arbres, grandes baies, etc. (*Bungalow de plage à Fire Island [N.Y.], Gwathmey + Henderson, architectes.*)

4. Everything will be done to facilitate contact with the outdoors: balconies, covered terraces, solariums, outside galleries, nearby trees, big bay windows, etc. (*Bungalow on the beach at Fire Island, N.Y., Gwathmey + Henderson, architects.*)

Die Anwendung dieser grundlegenden Prinzipien öffnet ein weites Feld für Forschungen. Zwei Forschungsrichtungen verdienen es, kurz dargestellt zu werden. Zuerst jene, welche einige der eben präsentierten Normen wieder in Frage stellt, indem sie die ZW immer mehr vom Hauptwohnsitz unterscheidet.

L'application de ces principes de base ouvre un champ de recherches assez vaste. Deux directions de recherche méritent d'être esquissées. Celle tout d'abord qui remet en cause certaines des normes qui viennent d'être présentées, en distinguant toujours davantage la RS de la résidence principale.

The application of these basic principles opens up a vast field of experiment. Two approaches merit consideration, first of all that which questions some of the norms that have just been presented, increasingly distinguishing the second residence from the main residence.

## Entwurf: 7 Betten auf 36 m<sup>2</sup>

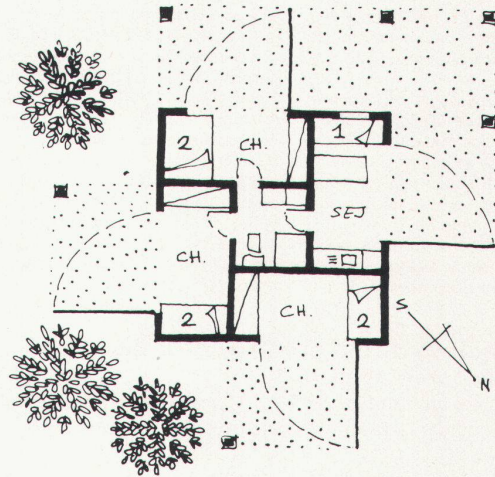
Entwurf einer Sommerresidenz am Mittelmeer. Vier grosse Holzläden (3x3 m) verschliessen im Winter die ZW (6x6 m). Geöffnet bilden sie eine der Wände eines sich nach draussen fortsetzenden Raums, im Schatten einer Weinlaube: die Fläche erweitert sich von 36 m<sup>2</sup> auf 90 m<sup>2</sup>. Zusammenspiel von verschiedenen Bodenebenen, Aussenmauern, Barbecue.

## Recherche: 7 lits dans 36 m<sup>2</sup>

Recherche pour une résidence d'été au bord de la Méditerranée. Quatre grands volets de bois (3 m x 3 m) ferment en hiver la RS (6 m x 6 m). Ouverts ils constituent l'une des parois d'une pièce qui se prolonge à l'extérieur, à l'ombre d'une treille, de canisses: la surface passe de 36 à 90 m<sup>2</sup>. Jeux de niveaux dans le sol, murets extérieurs, barbecue.

## Study: 7 beds within 36 m<sup>2</sup>

Study for a summer residence on the Mediterranean. Four large wooden shutters (3 m x 3 m) close up the house in winter (6 m x 6 m). When open, they constitute one of the partitions of a room which is extended towards the outside, in the shade of a trellis: the area ranges from 36 to 90 m<sup>2</sup>. Two levels under ground level, outer walls, barbecue.



Wie alle hier gezeigten Unterlagen ohne Unterschrift handelt es sich um Entwürfe der Autoren dieses Artikels.

Comme tous les autres documents sans signature présentés ici, il s'agit d'une étude effectuée par les auteurs de cet article.

Like all the other unsigned material presented here, this is a study carried out by the authors of this article.

Andere Forschungsrichtung: der Fertigbau. Denn die ZW dürften den Herstellern einen attraktiven Markt bieten, da der Käufer einer ZW geringere persönliche Anforderungen stellt als derjenige, der seinen Hauptwohnsitz bauen lässt. Die Realisierungen gehen in drei Richtungen:

- Das Holzbohlen-Chalet, oft von einem kleinen Tischler/Zimmermann in seiner Freizeit hergestellt, was seinen günstigen Preis erklärt; es hat noch eine schöne Zukunft vor sich.
- Der leichte Fertig-Bungalow aus modernem Material, oft aus Aluminiumplatten (Chalet ALTIC von Sud-Aviation; Modul-Haus CEPRO; Plastikblasen), hat mehr Mühe, den Markt zu erobern. Erhebliche Lancierungskosten erhöhen seinen Preis.
- «Mobil-Häuser», die von den Wohnwagen herkommen, sind in den USA sehr zahlreich. Sie sind hierzulande noch sehr selten.

Die aktuelle Tendenz, im Falle vor allem von leichten Fertig-Bungalows, besteht darin, eine vollständig eingerichtete ZW zu liefern: «Man braucht nur noch die Hauswäsche einzuräumen und die Betten zu machen.» Das ist der Einfluss des Wohnwagens. Wir meinen, dass diese Tendenz gegenüber den «fertigzustellenden» Rohbauten abnehmen wird. Dies aus zwei Hauptgründen:

- Die Initialanlage ist gering (was wichtig ist, denn sie ist oft mit dem Kauf des Grundstücks gekoppelt oder folgt kurz darauf).
- Der Käufer hat Gelegenheit, sein Haus selbst zu «basteln»; während zweier oder dreier Jahre wird er sich so nicht langweilen können, schliesslich wird er an seinem «Werk» hängen.

Autre direction de recherche: la préfabrication. Car les RS devraient offrir aux entreprises un marché de construction attractif: l'acheteur d'une RS ayant moins d'exigences personnelles que celui qui se fait construire son domicile principal. Les réalisations actuelles s'orientent dans trois directions:

- Le chalet de madriers, réalisé souvent par un petit menuisier-charpentier, à temps perdu, ce qui explique son prix avantageux; un bel avenir s'offre encore à lui.
- Le bungalow léger préfabriqué avec des matériaux modernes, souvent des panneaux aluminium (chalet ALTIC de Sud Aviation; maison modulaire CEPRO; bulles de plastique) a plus de peine à conquérir le marché. Des frais de commercialisation importants accroissent son coût.
- Les «maisons-mobiles», issues des caravanes, sont très nombreuses aux USA. Elles sont encore rarissimes dans nos pays.

La tendance actuelle, dans le cas surtout des bungalows préfabriqués légers, consiste à livrer une RS complètement équipée: «il ne reste plus qu'à ranger le linge de maison et à faire les lits». C'est l'influence de la caravane. Nous pensons que cette tendance pourrait s'affaiblir au profit de constructions brutes, «prêtes à terminer». Ceci pour deux raisons principales:

- l'investissement initial est réduit (et c'est important car il est souvent combiné avec l'achat d'un terrain, ou le suit de peu),
- l'acheteur jouit de la possibilité de «bricoler» lui-même sa maison; il est assuré pendant deux ou trois ans de ne pas s'y ennuyer; puis il se sera attaché à «son» œuvre.

## Entwurf: Zweitwohnung Kit

Wir haben einen Entwurf in dieser Richtung geschaffen, welcher unserer Meinung nach zusammen mit einem Hersteller entwickelt werden sollte.

1. Die Kiste wird am gewählten Standort aufgestellt. 2. Eine Holzplatte öffnet sich und lässt Bauanleitung und Werkzeugkasten erscheinen. 3. Die Kistenwände, heruntergeklappt, bilden den Boden der ZW. 4. Montage der Wände, des Daches. 5. (Eventuelle) Lieferung der Kiste Nr. 2: Schränke, Trennwände, Kojen, Sanitäreinrichtungen, Küchenmöbel, elektrische Anlage.

### Recherche: RS KIT

Nous avons établi un plan d'étude dans cette direction, qui mériterait, pensons-nous, d'être développé en collaboration avec un constructeur:

1. La caisse est déposée à l'endroit choisi. 2. Un panneau s'ouvre faisant apparaître notice de construction et caisse à outils. 3. Les parois de la caisse rabattues constituent le sol de la RS. 4. Montage des murs, puis du toit. 5. Livraison (éventuelle) de la caisse No 2: placards-cloisons, couchettes, sanitaires, meuble cuisine, installation électrique.

Another approach: prefabrication, for the second residence ought to offer building contractors an attractive market, the purchaser of a second residence having fewer personal requirements than the person ordering his main residence. Current projects are of three kinds:

- The timber chalet, often done by a carpenter, in his spare time, which explains its advantageous cost; it has a good future ahead of it.
- The light prefab bungalow with modern materials, often aluminium panels (ALTIC chalet by Sud-Aviation; CEPRO modular house; plastic bubbles), have a more difficult time winning a place on the market.
- "Mobile houses", developed from trailers, are very numerous in the USA. They are still very rare in our country.

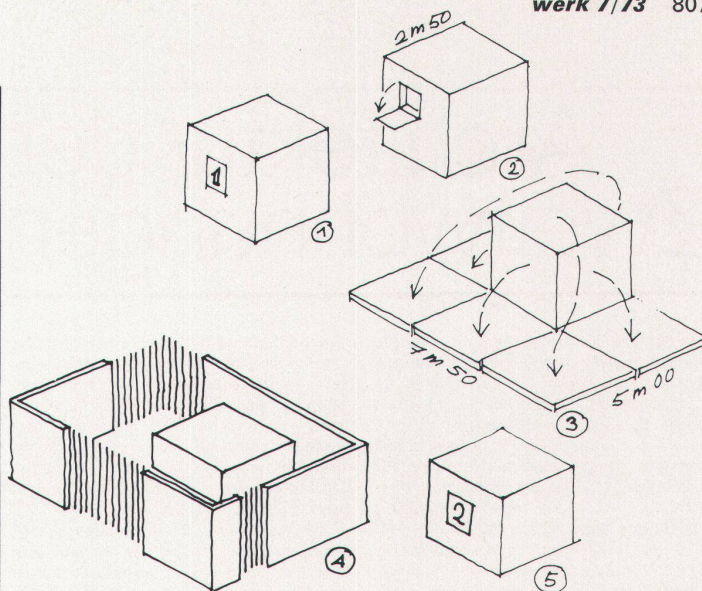
The present trend, in the case especially of light prefab bungalows, consists in delivering a completely equipped second residence: "all you have to do is put in the linen and make the beds." This is the influence of the trailer. We believe that this trend might give way to rough constructions that are "ready to finish". And this for two main reasons:

- The initial investment is reduced (and this is important because it is often combined with the purchase of a plot).
- The purchaser enjoys the chance to "putter" with his house himself; for two or three years he is in no danger of becoming bored; then he will be attached to "his" creation.

### Study: second residence kit

We have drawn up a plan of this kind which, in our opinion, would merit development in collaboration with a building contractor:

1. The box is dropped at the chosen site. 2. A panel opens up revealing instructions and tool kit. 3. The walls of the box knocked down constitute the floor of the second residence. 4. Assembly of the walls, then of the roof. 5. Delivery (possible) of box No. 2: lockers, bunks, sanitary fittings, kitchen furnishings, electrical installations.



Die ZW bietet noch andere Forschungsgebiete. Und zahlreiche Lösungen werden sicher in den kommenden Jahren auftreten. Aber man kann nicht länger von der ZW allein sprechen, ohne sich mit den dadurch gestellten allgemeineren Problemen zu befassen, die sich in dem Moment stellen, wo sie sich hundert-, tausend- oder zehntausendfach vermehrt: es stellen sich dann erstere Probleme im Bebauungsplan.

La RS offre encore bien d'autres domaines de recherche. Et de nombreuses solutions nouvelles verront très certainement le jour dans les années qui viennent. Mais on ne peut parler plus longtemps de la RS isolée sans se préoccuper des problèmes plus généraux qu'elle pose dès le moment où elle se multiplie par 100, 1000 ou 10000: de graves problèmes d'aménagement du territoire sont alors posés.

The second residence offers still other areas for experiment. And many novel ideas will very certainly make their appearance in the future. However, the isolated second residence is getting involved in the problem of whole colonies of such homes, 100, 1000 or 10000 of them: this entails serious problems of regional planning.

## Seltenheit der Standorte

Von der üppigsten bis zur armseligsten, vom Schloss bis zum Zement-Hühnerstall markiert jede ZW die Landschaft: und zwar nicht irgendeine Landschaft, sondern um jede Stadt herum die anziehendste, malerischste.

Dieses Phänomen wurde bisher von dem starken Anteil (50% und darüber) in ZW umgewandelter verlassener Landhäuser verdeckt: der nationale Baubesitz wird auf diese Weise bewahrt und die allgemeine Anpassung an die Landschaft von vornherein garantiert. Bald jedoch werden die Umbaumöglichkeiten in der Einflusszone der Grossstädte erschöpft sein. Bald wird jede ZW ein Neubau sein. Und ihre Zahl wächst jedes Jahr stärker. Das INSEE lässt uns wissen, dass mehr als die Hälfte derjenigen Franzosen, die keine ZW besitzen, die Absicht haben, eines Tages eine zu erwerben; bald werden es über 100000 mehr pro Jahr sein.

Nun sind die zur Ansiedlung von ZW günstigen Standorte nicht dermassen zahlreich. Niemand will seine ZW inmitten von Zuckerrübenfeldern oder Gemüsegründen aufstellen. Ein jeder sucht vielmehr den Abhang eines Hügels, die Krümmung eines Flusses, eine Schneise oder eine Öffnung im Waldesrand, ein mit Hecken oder Baumreihen durchsetztes Gehölz.

### Rareté des sites

De la plus somptueuse à la plus chétive, du manoir au poulailler de ciment, toute RS marque le paysage: et pas n'importe quel paysage mais, autour de chaque ville, le plus attrayant, le plus pittoresque.

Ce phénomène a été masqué jusqu'ici par la forte proportion (50% et plus) de maisons rurales désaffectées transformées en RS: le patrimoine immobilier est ainsi préservé et l'intégration générale au

### Scarcity of building sites

From the most luxurious to the cheapest, from the country-house to the concrete hen house, every second residence marks the environment: and not just any landscape, but around every city, the most attractive, the most picturesque one.

This phenomenon has been obscured up to the present by the high percentage (50% and more) of rural houses converted into second residences: this preserves

# Architektur der Zweitwohnungen

site acquise d'avance. Mais on aura très bientôt épuisé, dans la zone d'influence des grandes villes, ces possibilités de transformation. Toute RS sera bientôt neuve. Et le parc des RS s'accroît chaque année davantage. L'INSEE nous apprend que plus de la moitié des Français qui n'ont pas de RS ont l'intention d'en acquérir une un jour: on en aura bientôt 100 000 de plus chaque année.

Or les sites favorables à l'implantation de RS ne sont, en fait, pas tellement nombreux. Personne n'est très tenté de construire sa RS parmi des champs de betteraves ou dans une plaine de maraîchers. Chacun recherche au contraire le flanc d'un coteau, la boucle d'une rivière, une clairière ou une échancre dans la lisière d'un bois, un bocage coupé de haies, de rideaux d'arbres.

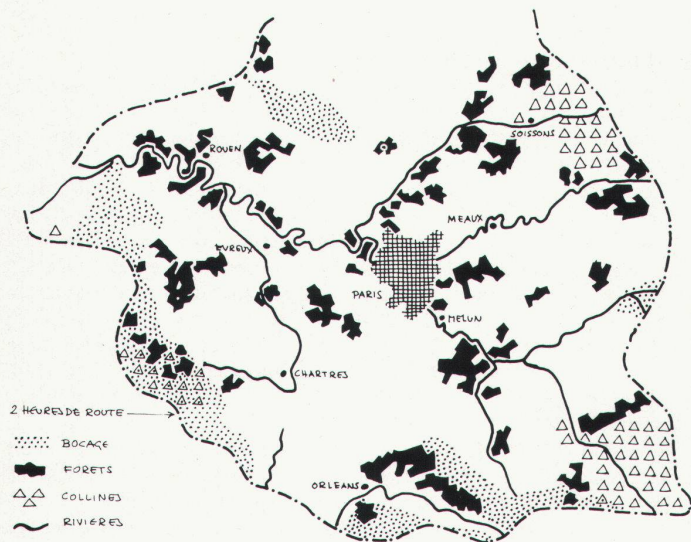
Diese Karte zeigt, dass im Falle von Paris solche Standorte selten sind, selbst wenn man dazu bereit ist, zwei Autostunden in Kauf zu nehmen, um sie zu erreichen. Eine analoge Karte könnte für die meisten Grossstädte gezeichnet werden.

Cette carte montre, dans le cas de Paris, que de tels sites sont rares, même si on est prêt à faire deux heures de route pour les atteindre. Une carte analogue pourrait être dessinée pour la plupart des grandes villes.

the heritage. But before very long the potentialities will be exhausted in the urban regions. Every second residence will soon be new. And there will be more and more of them. The INSEE informs us that more than one half of all Frenchmen who do not now have a second residence intend to acquire one some day: there will soon be 100 000 each year.

But sites favourable for the erection of second residences are not, in fact, very numerous. No one is much tempted to build his second residence in a beet field or in a marsh. Everyone is looking for a hillside, the bend of a river, the edge of a forest, hedgerows, screens of trees.

This map shows, in the case of Paris, that such sites are rare, even if one is prepared to drive two hours to reach them. An analogous map could be drawn up for any large city.



Es existiert so eine Diskrepanz zwischen einem begrenzten Angebot und einer im Wachsen begriffenen Nachfrage: man muss sich also dieser Mangelsituation anpassen und den Bau isolierter ZW stoppen, sobald ihre Dichte die Alarmschwelle berührt (die jeweils festzulegen wäre, aber ca. 5 neue ZW pro Quadratkilometer.)

Diese Massnahme ist um so gerechtfertigter, als es scheint, dass die ZW den Landzonen, in denen sie sich ansiedeln, keinen besonderen wirtschaftlichen Nutzen bringen.\* Die Bauern verkaufen natürlich einige Parzellen, aber sowie die Nachfrage ansteigt, kommen Makler, um zu spekulieren, und die Grundstückspreise steigen zu Lasten letzten Endes der Lage des landwirtschaftlichen Bodens. Die Gemeinden müssen, für

eine kurze Benutzungsspitze, Infrastrukturen finanzieren, die mit Verlust betrieben werden müssen. Selbst der Kleinhandel ist enttäuscht, da die Bewohner der ZW zumeist ihre Lebensmittel im Auto mitbringen. Nur die Kleinbetriebe, die Handwerker ziehen aus der Situation einen echten Nutzen.

\*Siehe im besonderen den Artikel von F. Cribier: 300 000 résidences secondaires, in Urbanisme (96-97) und Habitat des loisirs et résidence secondaire, compte rendu, mit detaillierter Bibliographie der Tagung aménagement et nature (30. und 31. Oktober 1968) in Royaumont.

Il y a discordance entre une offre limitée et une demande en pleine croissance: il faut donc s'adapter à cette situation de pénurie. Et stopper la construction de RS isolées dès que leur densité atteint un seuil d'alarme (à déterminer de cas en cas, mais de l'ordre de 5 nouvelles RS par km<sup>2</sup>).

Cette mesure est d'autant plus justifiée qu'il semble bien que les RS ne fournissent pas aux zones rurales où elles s'implantent un apport économique particulièrement intéressant.\* Voir en particulier l'article de F. Cribier: 300 000 résidences secondaires, dans la revue Urbanisme (96-97) et Habitat des loisirs et résidence secondaire, compte rendu, avec bibliographie détaillée des journées aménagement et nature (30 et 31 octobre 1968) à Royaumont.

Des paysans vendent bien sûr quelques parcelles; mais dès que la demande devient notable, des intermédiaires viennent spéculer et le prix des terrains monte, aux dépens en définitive de la situation foncière agricole. Les communes doivent financer, pour une brève pointe d'occupation, des infrastructures dont l'exploitation sera déficitaire. Les commerçants eux-mêmes sont déçus de voir les occupants des RS apporter le plus souvent leurs denrées dans leurs voitures. Seules les petites entreprises, les artisans bénéficient réellement de la situation.

There is a discrepancy between a limited supply and a rapidly mounting demand: it is necessary, therefore, to adapt to this situation of shortage and to stop the erection of isolated second residences as soon as their density assumes alarming proportions (this to be determined from case to case, about 5 new second residences per km<sup>2</sup>).

This measure is all the more justified as it seems that second residences are not extremely abundant in rural areas where they help the economy.\* Farmers, to be sure, sell a few plots; but as soon as demand becomes noticeable, middlemen come to speculate, and real estate prices soar, at the cost of the local agriculture. The communes are obliged to finance infrastructures the operation of which puts them in the red. The shopkeepers are disappointed to see the residents of the second homes, for the most part, bringing their food supplies with them in their cars. Only small industries and artisans really profit by the situation.

## Gruppierung der Zweitwohnung

Die Entstellung der Landschaft zu vermeiden, die Fäulnis daran zu hindern, die schönsten Stellen anzugreifen verbieten nicht den Bau von ZW: sie müssten sich jedoch im Rahmen geplanter Operationen gruppieren. Dabei verliert man natürlich bei erster Hinsicht eine gewisse Unabhängigkeit, eine gewisse Einsamkeit. Dies ist aber nicht unbedingt der Fall, wie wir weiter hinten sehen werden. Dafür kann man auf anderen Gebieten gewinnen, bei den Aktivitäten vor allem. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass auf den Erwerb einer ZW oft zwei bis drei Jahre später, wenn alles fertiggestellt ist und nichts mehr zu tun übrigbleibt, eine gewisse Enttäuschung folgt; die Kinder, auf welche die Eltern sich freuten, möchten nicht mehr mitkommen, sie langweilen sich ebenfalls.

Eine geplante Siedlung von ZW wird sich immer um eine oder verschiedene Aktivitäten gruppieren, die genügend differenziert sein müssen, um jedes Familienmitglied anzulocken und zurückzuhalten. Dies ist natürlich der Fall bei Wintersportorten (um das Netz von Skilifts) oder Urlaubsorten am Meer (am Strand entlang). Dies muss ebenfalls für die Siedlungen in Landzonen zutreffen, wo man hauptsächlich folgendes sucht:

- die Ufer eines Sees mit Wassersport- und Badetätigkeiten (man trachtet danach, wie wir es in Port-Ripaille bei Thonon taten, möglichst viele ZW in direkten Kontakt mit dem Wasser zu bringen);
- den Rand von Golfplätzen, die grosse Grünreserven darstellen (Siedlungen von ZW haben sich so um die Hauptgolfplätze der Pariser Region entwickelt: Prieuré, Saint-Nom-la-Bretèche, Club du Lys);
- man schafft, wenn notwendig vollständig, einen Kern von Freizeit- und Sportanlagen (Reitcenter, grosse Schwimmbecken, Tennis, Jugendklub, Sporthallen, Sport- und Spielplätze usw.)

Die Realisierung solcher Siedlungen stellt sehr interessante Aufgaben, die jedoch nicht in den Rahmen dieses Artikels passen. Sehen wir hingegen, wie sich die Architektur einer ZW entwickelt, wenn sie an

einer relativ dichten Siedlung teilnimmt. Es handelt sich dann darum:

- die Landschaft soweit wie möglich zu schonen; manchmal erreicht man es sogar, sie aufzuwerten: durch aufmerksames Entfernen des Gestrüpps oder zusätzliche Anpflanzungen, durch Unterstreichen eines leichten Reliefs, Freilegen einer Aussicht, Schaffung einer Wasserfläche;
- die Intimität eines jeden Hauses durch Verlängerungen nach aussen zu bewahren, so dass die Bewohner vor den Blicken ihrer Nachbarn geschützt sind, ohne sie ihrerseits zu stören.

Eviter la dégradation du patrimoine naturel, empêcher la gangrène d'attaquer les plus beaux sites n'interdira pas de réaliser des RS: mais elles devront se grouper dans le cadre d'opérations concertées. On y perd, à première vue, une certaine indépendance, un certain isolement. Ce n'est pourtant pas nécessairement le cas, on le verra plus loin. Et l'on peut gagner sur bien d'autres tableaux: sur celui surtout des activités. L'expérience montre en effet que l'acquisition d'une RS est souvent suivie, après un ou deux ans, d'une déception: tous les travaux terminés, on n'a plus rien à faire; les enfants que les parents se réjouissaient de voir pendant le week-end ne veulent plus venir: ils s'embêtent eux aussi.

Un ensemble concerté de RS sera toujours groupé autour d'une ou de plusieurs activités, suffisamment diversifiées pour attirer, retenir chacun des membres d'une famille. C'est le cas bien sûr des stations de ski (autour de réseau des remontées mécaniques), ou des stations de bord de mer (le long de la plage). Ce doit être également le cas des ensembles construits dans les zones rurales où l'on recherchera surtout:

- les rives d'un lac et ses activités nautiques et balnéaires (on s'efforcera alors, comme nous l'avons fait à Port Ripaille, près de Thonon, de faire bénéficier le plus de RS possible du contact direct avec l'eau),
- les abords des golfs, réserves importantes de verdure (des ensembles de RS se sont ainsi développés autour des principaux golfs de la région parisienne: du Prieuré, de Saint-Nom-la-Bretèche, du Club du Lys);
- on créera, s'il le faut de toutes pièces, un noyau d'équipements récréatifs et sportifs (centre équestre, vastes piscines, tennis, club des jeunes, terrains et salles de sports et de jeux, etc.).

La réalisation de tels ensembles pose des problèmes extrêmement intéressants, mais qui sortent du cadre de cet article. Voyons en revanche comment évolue l'architecture d'une RS lorsqu'elle participe d'un ensemble relativement dense. Il s'agit alors:

- d'épargner autant que possible le site naturel; on parvient même parfois à le mettre en valeur: par un débroussaillage attentif ou des plantations complémentaires, en soulignant un léger relief, en dégageant une vue, en créant un plan d'eau,
- de préserver l'intimité de chaque maison par des prolongements extérieurs où ses habitants soient à l'abri de leurs voisins, et sans les gêner.

## Gruppen und Streifen

Die schlechteste Verteilung ist zweifellos die traditionelle Siedlung. Viel besser sind Streifen oder Gruppen (breite Streifen rechteckigen sich erst bei hoher Dichte, welche kaum von ZW-Siedlungen erreicht wird). Hier einige zu vergleichende Beispiele für eine Dichte von 15 ZW/ha (500 bis 600 m<sup>2</sup>/Parzelle).

The building of second residences will not be stopped by the wish to avoid the degradation of the natural environment, but they will have to be grouped in concentrated projects. There is a loss here, at first glance, of a certain independence, a certain isolation. However, this is not really the case, as will be seen later on. And there are other advantages, such as recreational activities. Experience shows, in fact, that the acquisition of a second residence is often followed, after a year or two, by disappointment once the work is finished: there is nothing more to do; the children do not want to come any more, they get bored too.

A complex of second residences will always be grouped around one or more facilities that are sufficiently diversified to attract and hold every one of the members of a family. This is certainly the case of ski resorts (around lifts), or seaside resorts (along the beach). This ought to be the case too of complexes built in rural areas, which is where most people will be going:

- the shores of a lake and its boating and bathing facilities (with second residences having maximum contact with the water, as at Port-Ripaille near Thonon),
- the vicinity of golf courses, important green zones (second residence complexes have thus developed around the principal golf courses in the Paris area: Prieuré, Saint-Nom-la-Bretèche, Club du Lys,
- a sports and recreation centre will be created, complete if necessary (riding stable, large swimming-pools, tennis courts, youth club, playing-fields and arenas, etc.).

The realization of such complexes raises extremely interesting problems, but they exceed the context of this article. On the other hand, let us see how the architecture of a second residence evolves when it is incorporated within a relatively dense complex. The problem then is:

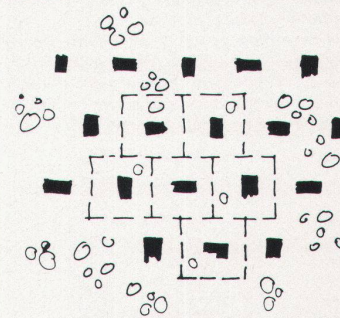
- to spare the natural site as far as possible; it may even be integrated in the project: by way of careful clearance or complementary planting, by stressing a contour, by exposing a view, by creating a water surface,
- to safeguard the privacy of each house by means of exterior extensions where the residents are out of sight of their neighbours.

## Grappes et bandes

La plus mauvaise disposition est sans conteste celle du lotissement traditionnel. Bien meilleures des dispositions en bandes ou en grappes (celles en tapis ne se justifient qu'à partir de densités relativement élevées, rarement atteintes dans des ensembles de RS). Voici quelques exemples comparatifs pour une densité de l'ordre de 15 RS/ha (500 à 600 m<sup>2</sup>/parcelle).

In der individuellen traditionellen Siedlung sind die Nachbarn kaum weiter als 20 m voneinander entfernt.

Dans le lotissement individuel traditionnel les voisins sont à moins de 20 mètres.



## Clusters and strips

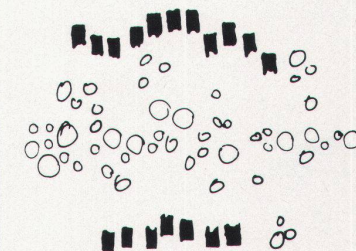
The worst arrangement is no doubt that of the traditional allotment. Much better are strip and cluster patterns (strip lay-outs are justified only above relatively high densities, which is rarely the case of second residence complexes). Here are a number of examples for a density of around 15 residences per hectare (500 to 600 m<sup>2</sup> per lot).

In the allotment of the individual traditional type the neighbours are less than 20 meters away.

Bei einer Verteilung in Streifen ist das Gegenüber mehr als 100 m entfernt.

Dans une disposition en bandes le vis-à-vis est distant de plus de 100 mètres.

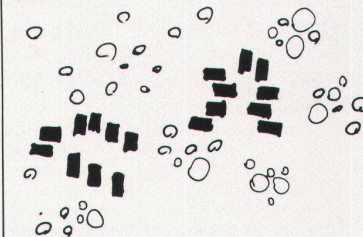
In a strip pattern they are more than 100 meters off.



Eine Verteilung in Gruppen verleiht jeder ZW mehr Individualität, ohne die Entfernung zum nächsten Nachbarn zu sehr zu vermindern.

Une disposition en grappe confère plus d'individualité à chaque RS sans trop diminuer la distance au voisin le plus proche

A cluster pattern guarantees more privacy to each house without greatly diminishing the distance to the nearest neighbour.



Wir haben diese Ansiedlungsprinzipien in Port-Ripaille bei Thonon angewendet:

- durch Lokalisierung der Häuser um die vorhandenen Bäume,
- durch Schaffung von die verschiedenen Gruppen voneinander trennenden Kanälen,
- durch in Streifen stehende Zwillingshäuser,
- durch Ausstattung eines jeden Hauses mit einer grossen Aussenterasse, überdeckt, auf der man sich aufhalten kann, ohne seine Nachbarn zu stören (oder von ihnen gestört zu werden).



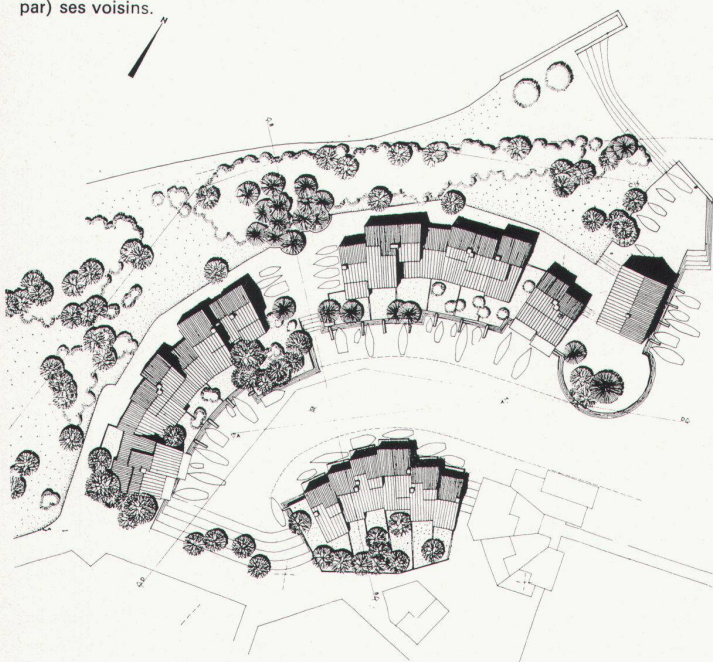
# Architektur der Zweitwohnungen

Nous avons appliqué ces principes d'implantation à Port Ripaille, près de Thonon:

- en localisant les maisons autour des arbres existants,
- en creusant des canaux qui séparent les différents groupes de maisons les uns des autres,
- en adoptant un parti des maisons mitoyennes en bandes
- en dotant chaque maison d'une vaste terrasse, extérieure mais couverte, où l'on peut se tenir sans gêner (et sans être gêné par) ses voisins.

We have applied these principles at Port-Ripaille near Thonon:

- by siting the houses around existing trees,
- by running canals between the different groups of houses,
- by arranging some of the houses in strips,
- by giving each house a big outer terrace, which is covered, where the family can enjoy complete privacy.



Wir übergehen die Ferienwohnungen (kollektive Form von ZW), auf die die meisten Eigenschaften der individuellen ZW zutreffen oder zutreffen sollten. Sie sind vor allem in Wintersportorten gerechtfertigt (Konzentration um die Skiliffts und Schutz vor rauhem Klima). An der Meeresküste lassen sie sich nur da verkaufen, wo die Nachfrage das Angebot weit übertrifft. Auf dem Lande sind sie noch sehr selten. Unten ein paar Beispiele von Entwürfen für Gruppierungen individueller ZW.

On passera rapidement sur les appartements de vacances (forme collective de RS) auxquels la plupart des caractéristiques des RS individuelles s'appliquent, ou devraient s'appliquer. Ils sont particulièrement justifiés dans les stations de sports d'hiver (concentration autour des gares de téléferiques et protection contre un climat rude). En bord de mer ils ne se vendent que dans les zones où la pression de la demande excède largement l'étendue de l'offre. Ils sont encore très rares dans les campagnes. On trouvera en revanche ci-dessous quelques exemples de recherche pour des groupements de RS individuelles.

And now for holiday flats (a collective type of second residence), to which most of the features of individual second residences are applicable, or ought to be. They are particularly justified in winter resorts (concentration around ski lifts and protection from a severe climate). At the seaside, they sell only in zones where the pressure of demand greatly exceeds the supply. They are still quite rare in the open countryside. On the other hand, there are presented below a few examples of studies for groupings of individual second residences.

## Entwurf für eine Verteilung in Gruppen

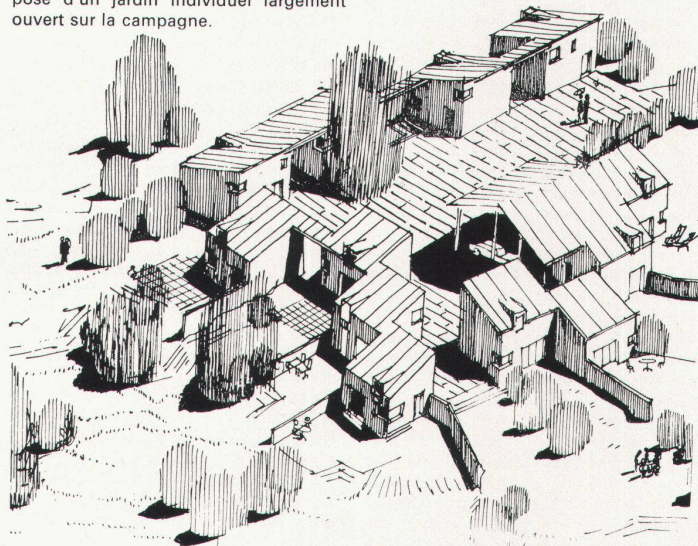
ZW in Maisonette-Form um einen kleinen Zufahrtsplatz (Kinderspielplatz, Parkplatz usw.). Jede ZW verfügt über einen eigenen, sich weit auf das Land öffnenden Garten.

### Etudes d'une disposition en grappe

RS en duplex groupées autour d'une petite place d'accès (jeux d'enfants, parking des voitures, etc.). Chaque RS dispose d'un jardin individuel largement ouvert sur la campagne.

### Study of a cluster pattern

Duplex houses grouped around a small access court (play area, car park, etc.). Each house has its own garden open to the countryside.



## Entwurf einer Gruppierung in « Bauernhöfen »

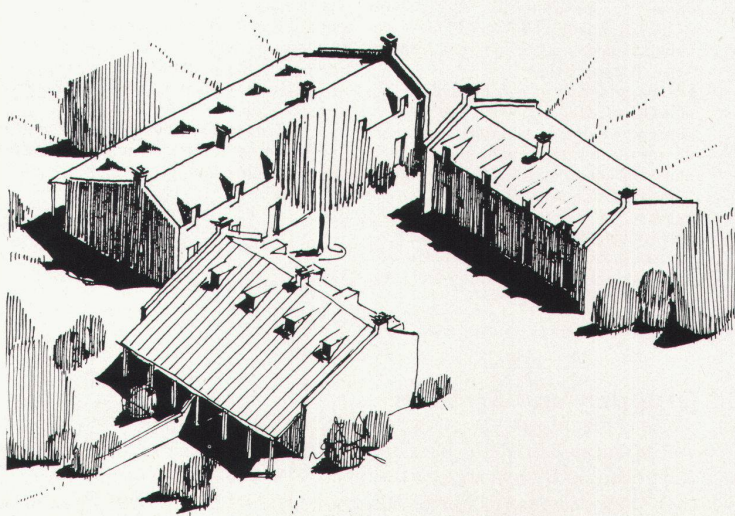
Versuch der Anpassung an die traditionellen Formen der Normandie. Jede ZW nimmt 3 m Fassade ein und besteht aus Entrée und Sanitärräumen (6 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer und Küche (16 m<sup>2</sup>) und zwei Zimmern (7 und 9 m<sup>2</sup>) in der Etage. Bei einer Dichte von 15 ZW/ha ist das nächste « Gut » 100 m weit entfernt: Eindruck von Ländlichkeit und nicht von Siedlung.

### Etude de regroupement en « fermes »

Tentative de mimétisme avec les fermes traditionnelles, en Normandie. Chaque RS occupe 3 m de façade et comprend entrée et sanitaires (6 m<sup>2</sup>), séjour et cuisine (16 m<sup>2</sup>) et deux chambres (7 et 9 m<sup>2</sup>) à l'étage. Pour une densité de 15 RS/ha, la « ferme » voisine la plus proche est distante de 100 m: impression de campagne et non de lotissement.

### Study of a "farm" grouping

Attempt to simulate the traditional farmstead, in Normandy. Each house occupies 3 meters of façade and comprises entrance and sanitary block (6 m<sup>2</sup>), living-room and kitchen (16 m<sup>2</sup>) and two bedrooms (7 and 9 m<sup>2</sup>) on the upper level. For a density of 15 houses per hectare, the nearest "farm" is 100 meters off: no impression of allotments.



## Entwurf für < drei einzurichtende Wände >

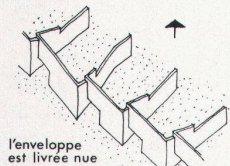
Die drei Wände werden mit Wasser- und Lichtleitung zur Strassen-seite hin fertiggestellt, im Innern aber roh gelassen. Jeder Käufer richtet seine Zelle nach seinem Belieben, allmählich, nach seinem Geschmack, seinen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten ein. Er verfügt so über eine totale Freiheit, ohne aber die Einheit des Viertels gefährden zu können, ohne seinen Nachbarn zu stören.

### Etude pour < 3 murs à aménager >

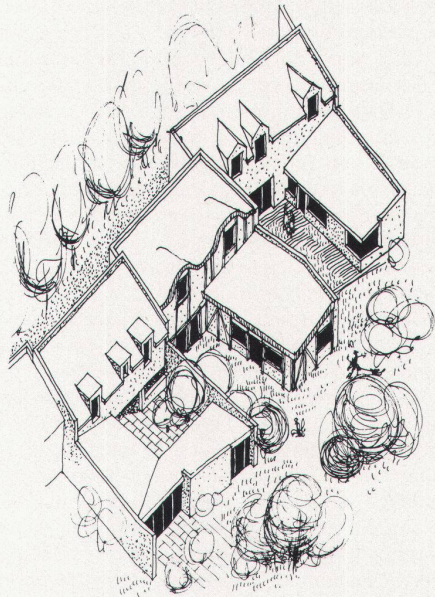
Les trois murs, avec amenée d'eau et d'électricité, sont vendus complètement finis du côté rue, mais bruts vers l'intérieur. Chaque acheteur aménage sa cellule à son gré et par étapes, à son idée, selon les besoins et ses disponibilités financières. Il dispose ainsi d'une liberté totale, sans toutefois compromettre l'unité du quartier et sans gêner son voisin.

### Study for "3 walls to be developed"

The three walls, with water and electricity laid on, are sold finished on the outside, with rough construction on the inside. Each purchaser develops his cubicle as he likes and in stages, according to his needs and financial resources. He thus enjoys total freedom, without jeopardizing the unity of the complex and disturbing his neighbours.



l'enveloppe est livrée nue



## Die Zweitwohnung, ein nur scheinbares Problem ?

Viele andere Wege erschliessen sich noch der Vorstellung, auf diesem Gebiet wie auf vielen anderen.

Alle Fachleute scheinen heute davon überzeugt zu sein, dass die individuelle, *isolierte* ZW sich nur auf Kosten der wertvollsten Gegenden entwickeln kann. Dies ist ein wichtiger Punkt. Genügt es aber, in Siedlungen gruppierte individuelle ZW vorzuschlagen? Oder sogar Appartement-Häuser? Müsste man nicht das Anwachsen der *individuellen* ZW beschränken? Sollte eine gemeinschaftliche Nutzniessung der Gegenden nicht ihre Privatbesetzung ersetzen? Sollten die ZW nicht eher *vermietet* als verkauft werden?

Es würde sich in diesem Falle um eine Art Pavillon-Hotellerie handeln, und man kann dabei hohe Mietkosten befürchten. Es existieren jedoch Realisierungen, die diesen Weg beschreiten (jenseits der Pensionen oder möblierten Chalets, welche man in jeder Gebirgsstation finden kann). So findet man in Frankreich < ländliche Gebäude > (verlassene, sodann neu eingerichtete Landhäuser) und gewisse Feriendörfer (VVF von Dourdan im besonderen). Die einen sind jedoch zu weit zerstreut, die anderen kaum rentabel.

Wir hatten vor einigen Jahren vorgeschlagen, Häuser auf Streifen von 30 bis 35 m<sup>2</sup> zu bauen, die eine Familie mit 2, 3, 4 Kindern beherbergen könnten, mit einer Kitchenette. Solide gebaut und möbliert kosten sie heute ca. 40 000 F. Sie wären während zweier Ferienmonate und der Wochenenden der schönen Jahreszeit bewohnt. Ihre Verwaltung wäre derartig konzipiert, dass die Bewirtschaftung nicht zu teuer käme: die Gäste würden das Bettzeug mitbringen, selbst reinemachen, bei ihrer Ankunft einen bei ihrer Abfahrt abzugebenden < Korb > mit Kochtöpfen und Geschirr erhalten; sie könnten die Lebensmittel selbst mitbringen

usw. Der Mietpreis könnte für eine ganze Familie 50 bis 60 F pro Wochenende, 300 F pro Woche betragen...

Ist die Frage der ZW somit besser gestellt? Wahrscheinlich. Obwohl man noch nicht den Kern des Problems erreicht hat.

Die Bedingungen des Stadtlebens, die Mängel der alltäglichen Wohnung erwecken im Städter einen echten Drang nach Veränderung. Aber soll man diesen Drang befriedigen oder dessen Ursachen ausmerzen? Die Städter versuchen verzweifelt, an jedem Wochenende der Stadt zu entrinnen, um die Natur wiederzufinden: wäre eine umgekehrte Bewegung, von der Natur zur Stadt, nicht vorzuziehen? Könnte man nicht auf den alltäglichen Wohnsitz die Forschungen anwenden, die wir an den ZW betreiben? Wir hoffen, eines Tages Gelegenheit dazu zu bekommen.

### La RS : un faux problème ?

Bien d'autres voies s'ouvrent encore à l'imagination, dans ce domaine comme dans tant d'autres. Mais le problème est-il bien posé?

Tout spécialiste semble aujourd'hui convaincu que la résidence individuelle *isolée* ne peut se développer davantage sans compromettre irrémédiablement les sites les plus précieux. C'est un bon point d'acquis. Mais suffit-il de proposer des RS individuelles groupées dans des ensembles? Ou même des immeubles d'appartements? Ne faudrait-il pas limiter l'accroissement des RS *individuelles*? Une jouissance commune des sites ne devrait-elle pas se substituer à leur occupation privative? Les RS ne devraient-elles pas être *louées* plutôt que vendues?

Il s'agirait dans ce cas d'une sorte d'hôtellerie pavillonnaire, et l'on peut craindre de ce fait le coût élevé de location d'une cellule hôtelière. Il existe pourtant des réalisations qui vont dans ce sens (au-delà des pensions ou des chalets meublés que l'on peut louer dans toute station de montagne). On trouve ainsi en France des < gîtes ruraux > (habitations rurales désaffectées, puis aménagées) et certains villages de vacances (VVF de Dourdan en particulier). Les uns sont pourtant trop dispersés, les autres peu rentables.

Nous avions proposé, il y a plusieurs années, de construire des pavillons en bande de 30 à 35 m<sup>2</sup> qui puissent accueillir une famille avec 2, 3, 4 enfants, avec une petite cuisinette. Solidement construits et meublés, ils reviendraient aujourd'hui à 40 000 Fr. environ. Ils seraient occupés pendant deux mois de vacances et pendant les week-ends de la belle saison. Leur gestion serait conçue de manière à limiter les frais d'exploitation: leurs hôtes apporteraient leurs draps, se chargeraient eux-mêmes des nettoyages, recevraient en entrant un < panier > avec batterie de cuisine et couverts, à restituer à la sortie, ils pourraient apporter leur nourriture avec eux, etc. Le prix de location pourrait être, pour une famille entière, de l'ordre de 50 à 60 Fr. par week-end, de 300 Fr. par semaine...

Le problème des RS est-il ainsi mieux posé? Probablement. Quoique l'on n'ait pas encore atteint le fond du problème.

Les conditions de vie urbaine, les lacunes de l'habitat de tous les jours suscitent chez le citadin un réel besoin d'évasion. Mais vaut-il mieux assouvir ce besoin ou tenter d'en éliminer les causes? Les citadins tentent désespérément, chaque week-end, d'échapper à la ville pour retrouver la nature: un mouvement inverse, de la nature vers la ville, ne serait-il pas préférable? Ne pourrait-on appliquer à la résidence quotidienne ces recherches auxquelles nous incitent les RS? Nous souhaitons en avoir, un jour, l'occasion. A. et M. Baud-Bovy ■

### The second residence: a false problem ?

There are many other possible approaches, in this field as in so many others. But is the question correctly formulated?

Every expert at the present time appears to be convinced that the *isolated* individual home cannot develop further without hopelessly jeopardizing the most beautiful sites. This is a valid point of view. However, is it enough to propose individual second residences grouped in complexes? Or even apartment blocks? Would it not be necessary to limit the growth of *individual* second residences? Ought not a communal enjoyment of sites replace their private occupation? Ought not second residences to be *let* rather than sold?

This would involve a kind of pavilion hotel arrangement, and that suggests high rentals. There are, however, projects in this sense (not counting boarding-houses or furnished chalets which are available for rent in all alpine resorts). In France, for example, there are "rural retreats" (disaffected farmhouses) and a number of vacation villages (VVF de Dourdan, in particular). Some, however, are too dispersed, others not profitable enough.

Our proposal, made several years ago, was to construct strip pavilions with areas of from 30 to 35 m<sup>2</sup> which could accommodate a family with 2, 3 or 4 children, with a kitchenette. Solidly constructed and furnished, they would now come to around Fr. 40 000.— They would be occupied for two months of vacation time and during weekends, weather permitting. Operating costs would be kept to a minimum: the guests would bring their own bed linen, would do their own cleaning, would receive a "packet" of kitchen equipment on arrival, to be returned on departure; they could bring their own food with them, etc. Rentals, for an entire family, could range from 50 to 60 francs per weekend, from 300 francs weekly.

The problem of second residences is perhaps better presented in this way, although we have still not got to the bottom of the problem.

The conditions of urban living, the drawbacks of everyday life, awaken in people a real need to escape. But which is better, to satisfy this need or to try to eliminate its causes? People living in cities make a desperate attempt every weekend to get out of the city and to rediscover life in the outdoors: would not a reverse movement, from the open country towards the city, be preferable? Could there not be applied to the everyday residence these studies that have been devoted to the second residence? We wish to have the opportunity to do so some day. Translation: Dr. J. Hull ■