

Face à l'océan, la Villa Ugaïna hisse Saint-Jean-de-Luz au sommet du marché basque

Le marché immobilier de la Côte basque affiche une solidité tranquille, portée par une clientèle majoritairement familiale et française. C'est précisément dans ce cadre, réputé pour sa mesure, que BARNES Côte Basque dévoile la mise en vente d'un bien qui échappe à toute échelle habituelle : la Villa Ugaïna, ancienne demeure d'officiers de marine construite en 1922, aujourd'hui l'une des plus rares adresses de Saint-Jean-de-Luz.



@BARNES

Une villa d'officiers de marine réinventée pour le luxe contemporain

Édifiée en 1922 par l'architecte Cazalis, la Villa Ugaïna se dresse rue Mazarin, en plein cœur du centre historique de Saint-Jean-de-Luz, face à la plage et avec vue sur la baie et le fort de Socoa. Entièrement rénovée en 2025, cette maison de style néo-basque d'environ 800 m² déploie quatre niveaux desservis par un ascenseur, distribués autour d'un imposant escalier en bois d'origine qui met en valeur parquets et cheminées. Une passerelle privative permet d'accéder directement au front de mer, un privilège rarissime sur ce secteur.

L'étage de vie articule un vaste séjour et une salle à manger ouverts sur la terrasse côté mer, une grande cuisine dinatoire donnant sur un jardin exposé plein sud, ainsi qu'un salon plus intime. À l'étage de maître, deux suites profitent chacune d'un balcon avec vue sur la mer, l'une agrémentée d'une salle de douche et d'un bureau, l'autre d'une salle de bains complète, tandis que trois chambres supplémentaires avec salles d'eau donnent sur le jardin. Un étage entier, dédié aux invités, propose quatre chambres avec salles de douche ou de bain et un salon. Le rez-de-jardin abrite une salle de cinéma, une cave de dégustation, un dortoir, ainsi que les espaces techniques et de rangement de la maison.

La propriété comprend également une annexe d'environ 100 m² aménagée en appartement, un double garage, une cuisine d'été et un pool-house, complétés par un jardin et une piscine à fond mobile hydraulique. Climatisation triple flux, domotique, literie haut de gamme, bibliothèques et rideaux sur mesure en lin français composent des prestations à la hauteur de ce lieu.

La Villa Ugaïna est proposée à la vente au prix de 15 900 000 €. Un niveau qui se situe très exactement dans la fourchette révélée dans la dernière étude BARNES du marché français pour Saint-Jean-de-Luz, où les biens d'exception atteignent 22 000 €/m².

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com



@BARNES

Un marché de la Côte basque solide, entre authenticité et internationalisation discrète

Cette mise en vente s'inscrit dans un marché immobilier solide sur l'ensemble du littoral, de Biarritz à Hossegor en passant par Saint-Jean-de-Luz. Chacune de ces trois villes y cultive une identité propre : Biarritz conserve une image internationale forte, Saint-Jean-de-Luz attire une clientèle plus familiale, et Hossegor cultive un art de vivre sportif et naturel entre lac, forêt et océan.

Sur le plan des prix, Biarritz se situe à une moyenne de 14 000 €/m² pour les maisons et appartements, avec des pointes à 40 000 €/m² pour les biens d'exception disposant d'une vue mer. À Saint-Jean-de-Luz, les biens haut de gamme et d'exception ont des valeurs qui oscillent entre 11 000 et 22 000 €/m², quand Hossegor se positionne autour de 12 000 €/m² pour les maisons. La demande se concentre sur les villas en front de mer, les maisons familiales et les biens rénovés.

Si la clientèle reste très majoritairement française, issue du Sud-Ouest et d'Île-de-France, BARNES Biarritz constate depuis 2025 un retour des acheteurs internationaux, qui représentent désormais 10 à 15 % de la clientèle. Ces derniers viennent principalement d'Allemagne, de Suisse et de Belgique, auxquels s'ajoutent désormais des demandes émanant d'acheteurs américains et ukrainiens.

« Saint-Jean-de-Luz s'est construite une réputation de marché familial, presque discret face à Biarritz. La Villa Ugaina vient rappeler qu'elle abrite aussi certaines des adresses les plus rares du littoral basque. Ce bien réunit tout ce qu'une clientèle exigeante recherche aujourd'hui : une histoire, un emplacement en front de mer irremplaçable, et une rénovation menée avec une exigence de niveau palace », commente Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES Côte Basque.



@BARNES

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

À propos de BARNES

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'art de vivre, BARNES est présent dans 25 pays avec près de 150 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Buenos Aires, Cambodge, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Lugano, Luxembourg, Madrid, Mexico, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Porto, Rome, Tel Aviv, Thaïlande, Venise, Vietnam) aux villes françaises (Aix-les-Bains, Annecy, Bordeaux, Évian-les-Bains, Divonne-les-Bains, Lille, Lyon, Nantes, Montpellier, Toulouse) aux plus beaux lieux de villégiature (Cortina, Ibiza, Ile Maurice, Lugano, Majorque, Marbella, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, République Dominicaine, San Sebastian, St Barth, Aix-en-Provence, Alpilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Ile de Ré, Littoral Varois, Marseille, Crans-Montana, Gstaad, Verbier, Zermatt, Chamonix, Courchevel, Les Ménuires, Megève, Méribel...).

Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, les grands vins, les voitures GT et de collection, la conciergerie et le conseil en art. BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison BARNES New York, Maison BARNES Paris Trocadéro, Come Prima et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com