

SYNCRO

Guide Premium de Relocalisation - Valence

Données vérifiées, logement, écoles, documents, santé, transport et plan d'action pratique sur 30 jours.

MARCHÉ Repères de loyers vérifiés - août 2026	DOCUMENTS Résidence UE, padrón et SIP
FAMILLE Frais scolaires et planification des trajets	ACTION Plan 30 jours et matrice de décision

€3 · DIGITAL PDF

syncroexpats.com

Marché réel : des repères qui ne périment pas

Dans un guide payant, les références doivent rester utiles après publication. Nous utilisons donc des moyennes de marché actualisées et des calculs reproductibles, plutôt que des liens vers des annonces individuelles qui peuvent disparaître en quelques heures.

Loyers moyens demandés - août 2026

Zone	Loyer moyen	Note
Province de Valence	14,3 EUR/m²	+5,3% vs août 2025
Ville de Valence	16,3 EUR/m²	moyenne municipale
Alboraya	17,2 EUR/m²	+7,7% annuel
La Patacona	19,3 EUR/m²	+9,7% annuel
Godella	13,8 EUR/m²	commune proche
L'Eliana	12,7 EUR/m²	commune proche
Paterna	12,4 EUR/m²	commune proche

Données de marché vérifiées par Syncro le 11/09/2026. Les sources commerciales utilisées pour la vérification ne sont pas liées dans ce guide.

Repères reproductibles par surface

Scénario	Formule	Estimation théorique
70 m² - Ville de Valence	16,3 x 70	1.141 EUR/mois
90 m² - Ville de Valence	16,3 x 90	1.467 EUR/mois
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mois
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mois
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mois

Il s'agit de simulations du loyer seul, basées sur les prix moyens demandés au m². Ce ne sont pas des devis pour des biens précis et elles excluent charges, garanties et autres coûts.

Comment créer un benchmark réel le jour de votre recherche

1 Utilisez les mêmes critères : même zone, nombre de chambres, surface minimale et durée.	2 Collectez au moins 5 annonces actives et notez loyer, m² utiles, charges, meubles, garage, durée et dépôt.
3 Calculez EUR/m² : loyer mensuel divisé par m² utiles, puis comparez avec la moyenne de la zone.	4 Vérifiez la disponibilité le jour même : les annonces peuvent changer ou disparaître rapidement.

Logement : coût réel d'entrée et contrat

Un loyer soutenable ne se résume pas au montant mensuel. Cette méthode aide à estimer le premier décaissement et à lire les garanties sans confondre résidence habituelle et usage temporaire.

Estimations du loyer seul à partir des moyennes de marché

Scénario	Formule	Estimation théorique
70 m² - Ville de Valence	16,3 x 70	1.141 EUR/mois
90 m² - Ville de Valence	16,3 x 90	1.467 EUR/mois
90 m² - Alboraya	17,2 x 90	1.548 EUR/mois
90 m² - La Patacona	19,3 x 90	1.737 EUR/mois
90 m² - Paterna	12,4 x 90	1.116 EUR/mois

Dépôt : ce que dit la loi espagnole

Pour un bail d'habitation, l'article 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prévoit un dépôt en espèces égal à un mois de loyer. Pour les usages autres que l'habitation, il est de deux mois. Des garanties supplémentaires peuvent être convenues dans les limites légales.

BOE - Ley 29/1994, art. 36

Checklist financière avant signature

1 Loyer : montant, échéance, révision et inclusions.	2 Dépôt / garanties : combien de mois et sur quelle base légale ou contractuelle ?
3 Charges : copropriété, eau, électricité, gaz, internet et autres frais applicables.	4 Durée : résidence habituelle ou usage temporaire ? Dates, préavis, renouvellement.
5 Inventaire : mobilier, électroménager et état initial documentés par photos.	6 Coûts famille : école, cantine, transport, activités et parking.

Exemple de coût initial - loyer 1 500 EUR

	Scénario résidentiel minimum	Si 1 mois supplémentaire est convenu
Premier loyer	1.500 EUR	1.500 EUR
Dépôt légal	1.500 EUR	1.500 EUR
Garantie supplémentaire	0 EUR	1.500 EUR
Total avant charges/meubles	3.000 EUR	4.500 EUR

Questions à envoyer au propriétaire avant la visite

- Le contrat concerne-t-il une résidence habituelle ou un usage temporaire ?
- Combien de mois sont demandés entre dépôt et garanties ?
- Quelles charges sont incluses dans le loyer ?

Écoles internationales : coûts vérifiés 2026-2027

Pour une famille, l'école peut peser davantage que l'écart de loyer entre deux quartiers. Les chiffres ci-dessous ont été publiés par les écoles et vérifiés le 11/09/2026. Vérifiez toujours disponibilité et conditions à jour avant de décider.

British School of Valencia - 2026/27

Niveau	Frais mensuels	Extras publiés
Pre-Nursery / Nursery / Reception	760 EUR	Comedor 210 EUR/mois ; obligatoire jusqu'en Year 4
Year 1-6	830 EUR	Matériel 242 EUR/trimestre
Year 7-11	960 EUR	Transport optionnel 210 EUR/mois
Year 12-13	995 EUR	Admission 3.250 EUR ; 1.600 EUR dans certains cas indiqués par l'école

Caxton College - published fees

Niveau	Frais mensuels	Note
Nursery & Reception	842 EUR	Comedor inclus
Year 1-6	888 EUR	Comedor inclus
Year 7-9	948 EUR	Comedor inclus
Year 10-11	981 EUR	Comedor inclus
Year 12-13	998 EUR	Comedor inclus
Nouveaux élèves	900 EUR	inscription unique ; ressources de classe 464 EUR/an
Transport depuis Valence ville	182 EUR	mensuel ; autres trajets à vérifier

Décision

Avant de choisir un logement : 1) présélectionnez 2-3 écoles ; 2) confirmez places et coûts ; 3) simulez le trajet à 08:00 et 16:00 ; 4) cherchez ensuite dans un rayon compatible.

Questions aux admissions

- Y a-t-il une place pour l'année/la classe dont j'ai besoin ?
- Quels documents scolaires doivent être traduits ou certifiés ?
- Y a-t-il un test ou entretien d'entrée ?
- Quel arrêt de transport est le plus proche du logement envisagé ?
- Quels coûts sont obligatoires en plus des frais de scolarité ?

Résidence UE : conditions officielles, sans raccourcis

Pour les citoyens UE/EEE/Suisse, le droit de séjour au-delà de trois mois dépend de la situation concrète. La page officielle espagnole a été mise à jour le 1er juillet 2026.

Quand vous pouvez résider plus de 3 mois

1 Vous travaillez en Espagne comme salarié ou indépendant.	2 Vous disposez de ressources suffisantes et d'une assurance maladie publique ou privée couvrant les risques en Espagne.
3 Vous êtes étudiant inscrit dans un établissement reconnu, avec couverture santé complète et ressources suffisantes.	4 Vous êtes un membre de famille admissible accompagnant ou rejoignant un citoyen UE/EEE/Suisse qui remplit les conditions.

Ordre opérationnel recommandé

Vérifiez	Pourquoi
Logement / adresse	Conservez le contrat ou la preuve d'adresse et vérifiez si le propriétaire accepte les démarches nécessaires.
Documents	Pièce d'identité/passeport et justificatifs professionnels, financiers et sanitaires selon votre cas.
Empadronamiento	Vérifiez procédure et documents sur le portail officiel de la Ville de Valence.
Enregistrement UE	Pour un séjour de plus de 3 mois, vérifiez le certificat d'enregistrement et les rendez-vous officiels nécessaires.
Santé	Alignez droit aux soins et inscription SIP avec les documents effectivement demandés.

À éviter

Ne basez pas une démarche sur un résumé en ligne non officiel. Pour résidence, padrón et santé, utilisez les canaux institutionnels ; pour un cas complexe, consultez un professionnel qualifié.

Avant de prendre rendez-vous

Vérifiez	Pourquoi
La démarche réellement nécessaire	NIE, enregistrement UE et empadronamiento ne sont pas la même chose.
Qui dépose la demande	Adulte, mineur, membre de famille UE/non UE peuvent nécessiter des documents différents.
Documents à jour	Évitez certificats expirés ou traductions non conformes.
Adresse correcte	La commune compétente dépend du domicile réel.

Santé : la carte SIP et quoi préparer

La Conselleria de Sanitat définit la SIP comme le document administratif identifiant son titulaire auprès des services sanitaires publics du Sistema Nacional de Salud.

Ce que vous pouvez faire

Vérifiez	Pourquoi
Demande en ligne	Possible avec certificat numérique ou Cl@ve via la procédure correspondante.
Sans outils numériques	Vous pouvez vous rendre au centre de salud le plus proche de votre domicile.
Documents	Selon le cas : pièce d'identité, NIE, empadronamiento en cours de validité et document INSS attestant le droit aux soins.
Validité	La SIP est personnelle et donne accès au système public ; la FAQ officielle indique une validité sur tout le territoire espagnol.

Checklist des documents de santé

- Pièce d'identité valide
- NIE, s'il est déjà disponible / requis dans votre cas
- Certificat d'empadronamiento valide lorsque requis
- Document INSS ou preuve du droit à couverture
- Assurance privée si votre situation l'exige
- Copies numériques de tous les documents

Deux situations décrites dans la FAQ officielle

Scénario	Note
Empadronné + affilié à la Seguridad Social	Rendez-vous au centre de salud ; pièce d'identité requise. Padrón valide et document INSS sont recommandés.
Résident non affilié à la Seguridad Social	La FAQ renvoie d'abord vers l'INSS pour obtenir le justificatif de couverture, puis vers le centre de salud.

Fiche santé à garder sur le téléphone

Centre de salud : _____
 Adresse : _____
 Numéro SIP : _____
 Document INSS / couverture : _____
 Contact urgence : _____

Transport : tarifs EMT vérifiés

Tarifs publiés par EMT Valencia et consultés le 11 septembre 2026. Les réductions peuvent changer : vérifiez toujours avant achat.

Titre / billet	Prix	Note
Billet simple / EMTicket	2,00 EUR	1 trajet ; EMTicket permet des correspondances pendant 1 heure selon EMT
Bonobús	8,50 EUR	5,10 EUR tarif réduit jusqu'au 31/12/2026 ; carte 2 EUR
EMT Jove	25 EUR	12,50 EUR tarif réduit jusqu'au 31/12/2026 ; carte 3 EUR
EMT Infantil	Gratuit	carte 5 EUR
EMT Mascota	Gratuit	carte 5 EUR

Tests avant de choisir un logement

1 Maison -> école : simulez départ 07:30-08:00 et retour 16:00-17:00.	2 Maison -> travail : mesurez porte à porte, pas seulement arrêt à arrêt.
3 Courses / sport : incluez les trajets répétés 2-3 fois par semaine.	4 Voiture : ajoutez parking et trafic ; comparez avec EMT/métro/vélo.

Méthode

Si deux logements diffèrent de 150 EUR mais que l'un économise 40 minutes de trajet par jour, comparez temps + transport + qualité de routine, pas seulement le loyer.

Planificateur de trajets - à compléter avec Google/EMT/Metro

Trajet	Départ	Temps réel	Correspondances	Coût
Maison -> école	07:45	___ min	___	___
École -> travail	08:30	___ min	___	___
Travail -> maison	17:30	___ min	___	___
Maison -> activité	18:00	___ min	___	___

30 premiers jours : plan opérationnel

Une séquence concrète pour éviter de tout faire en même temps et réduire les erreurs. Les démarches administratives ont des délais variables : considérez ce plan comme un ordre de travail, pas comme une garantie de finalisation en 30 jours.

SEMAINE 1

Sécurisez un logement initial ; créez un dossier documents ; vérifiez SIM/internet ; cartographiez 2-3 zones ; créez une recherche sauvegardée cohérente.

SEMAINE 2

Comparez au moins 5 annonces actives par zone ; visitez ; vérifiez contrat et dépôt ; écoles/admissions ; trajets ; centre de salud.

SEMAINE 3

Démarrez/poursuivez padrón et démarches UE selon le cas ; alignez les documents santé ; choisissez le titre de transport ; éliminez les zones qui ne fonctionnent pas.

SEMAINE 4

Confirmez le logement seulement si budget, école, mobilité et documents sont cohérents ; planifiez les coûts 6-12 mois ; activez des professionnels uniquement si nécessaire.

Vérification finale avant signature

- J'ai vu le bien ou réalisé une visite vidéo fiable
- Je connais les m² utiles, l'état, le mobilier et les charges incluses
- J'ai vérifié dépôt et garanties
- J'ai lu durée, préavis et conditions
- J'ai simulé maison-école-travail aux horaires réels
- J'ai vérifié places / processus d'admission compatible dans l'école choisie
- J'ai un plan documentaire réaliste
- Le coût total tient au moins 6-12 mois

Dossier numérique recommandé

Décision	Note
01_LOGEMENT	Annonces, contrats, inventaire, reçus et photos de l'état du logement
02_DOCUMENTS	ID, NIE, padrón, enregistrement UE et traductions
03_ECOLE	Admissions, frais, bulletins scolaires et transport
04_SANTE	INSS, SIP, assurance et contacts du centre de salud
05_BUDGET	Loyer, dépôt, charges, école, transport et fonds pour imprévus

Objectif jour 30

Une routine viable : logement compatible avec le budget, trajets testés, école gérable, démarches documentaires correctement engagées et marge économique pour les imprévus.

Matrice de décision : quelle zone fonctionne vraiment ?

Complétez cette page avant de choisir. Notez chaque critère de 0 à 5 selon vos priorités ; il n'existe pas de meilleure zone universelle.

Critère	Poids	Zone A	Zone B	Zone C	Notes
Loyer soutenable	5	___/5	___/5	___/5	
École / trajet enfants	5	___/5	___/5	___/5	
Espace du logement	4	___/5	___/5	___/5	
Proximité mer	3	___/5	___/5	___/5	
Transport public	4	___/5	___/5	___/5	
Parking / voiture	2	___/5	___/5	___/5	
Services quotidiens	4	___/5	___/5	___/5	
Bruit / routine	4	___/5	___/5	___/5	

Formule simple

Pour chaque critère : poids x note de zone. Additionnez les résultats, puis faites une seconde vérification qualitative : le score ne remplace pas la visite et ne capte pas toutes les préférences personnelles.

Trois questions qui révèlent un mauvais choix

- Si l'école change, cette zone fonctionne-t-elle encore ?
- Si le loyer augmente ou des coûts supplémentaires apparaissent, le budget tient-il ?
- Si je vis ici 10 mois et non 10 jours, la routine me plaît-elle toujours ?

Canvas final - une ligne par choix

Décision	Choix	Pourquoi	Prochaine vérification
Zone	_____	_____	_____
Logement	_____	_____	_____
École	_____	_____	_____
Transport	_____	_____	_____
Santé	_____	_____	_____

Décision finale

Si un choix ne peut pas être vérifié par des documents, des chiffres, une visite ou une source officielle, traitez-le comme une hypothèse, pas comme un fait.

Sources institutionnelles et liens à conserver

Vous trouverez ici uniquement des sources publiques officielles et les liens Syncro. Aucun lien vers des marketplaces, portails immobiliers ou autres opérateurs commerciaux. Les données de marché et tarifs privés ont été vérifiés à la date indiquée sans liens commerciaux externes.

Résidence UE - administracion.gob.es

Conditions officielles pour les séjours de plus de 3 mois.

https://administracion.gob.es/pag_Home/es/Tu-espacio-europeo/derechos-obligaciones/ciudadanos/residencia/obtencion-residencia/info-general.html

Padrón - Ville de Valence

Procédure municipale officielle pour vérifier documents et démarche.

<https://sede.valencia.es/sede/registro/procedimiento/PA.GP.11?lang=1>

Santé SIP - Generalitat Valenciana

FAQ officielle, documents, demande et validité.

<https://www.san.gva.es/es/web/tarjeta-sanitaria/preguntas-frecuentes>

EMT Valencia - tarifs

Tarifs et titres officiels 2026.

<https://www.emtvalencia.es/wp/ca/tarifes-i-titols/>

BOE - Ley de Arrendamientos Urbanos

Texte officiel, dont l'art. 36 sur dépôt et garanties.

<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

Données de marché et tarifs privés

Les données sur les loyers et écoles de ce guide ont été vérifiées par Syncro à la date indiquée. Pour ne pas orienter le lecteur vers des opérateurs commerciaux externes, aucun lien vers portails, marketplaces ou prestataires privés n'est inclus.

Syncro

Pour le logement, les professionnels, les consultations locales et les contenus éditoriaux, continuez sur Syncro.

syncroexpats.com

syncroapp.it