

Tarif des crédits hypothécaires CPH LOGEMENT

Les taux fixes comme les taux variables s'appliquent aux crédits hypothécaires remboursables en mensualités constantes, en amortissements constants, ou à échéance unique. Veuillez consulter le prospectus "Le crédit hypothécaire CPH Logement" n° 02/2024 en vigueur le 01/06/2024 pour connaître les caractéristiques de ces produits.

Taux fixes (crédits de 30 ans maximum)				
Durée du crédit (jusqu'à la durée renseignée)	Annuel	Semestriel	Trimestriel	Mensuel
1 an	4,75 %	2,3474 %	1,1669 %	0,3875 %
3 ans	4,55 %	2,2497 %	1,1186 %	0,3715 %
5 ans	4,45 %	2,2008 %	1,0944 %	0,3635 %
10 ans	4,75 %	2,3474 %	1,1669 %	0,3875 %
15 ans	4,90 %	2,4207 %	1,2031 %	0,3994 %
20 ans	4,95 %	2,4451 %	1,2152 %	0,4034 %
25 ans	5,00 %	2,4695 %	1,2272 %	0,4074 %
30 ans	5,05 %	2,4939 %	1,2393 %	0,4114 %

Taux variables (revus périodiquement)				
Type de révision	Annuel	Semestriel	Trimestriel	Mensuel
Révision annuelle	4,75 %	2,3474 %	1,1669 %	0,3875 %
Révision triennale	4,55 %	2,2497 %	1,1186 %	0,3715 %
Révision quinquennale	4,45 %	2,2008 %	1,0944 %	0,3635 %
Révision de type 10/5/5	4,75 %	2,3474 %	1,1669 %	0,3875 %
Révision de type 15/5/5	4,90 %	2,4207 %	1,2031 %	0,3994 %
Révision de type 20/5	4,95 %	2,4451 %	1,2152 %	0,4034 %
Révision de type 25/5	5,00 %	2,4695 %	1,2272 %	0,4074 %

Majorations de taux (cumulables)				
	Annuel	Semestriel	Trimestriel	Mensuel
Durée du crédit < 3 ans	0,50 %	0,2497 %	0,1248 %	0,0416 %
Mandat ou > 1e rang ou inscription partielle (1)	0,50 %	0,2497 %	0,1248 %	0,0416 %
Non-application d'indemnités de emploi (crédit > ou = 75.000 EUR) (2)	2,00 %	0,9950 %	0,4963 %	0,1652 %
Non-application d'indemnités de emploi (crédit < 75.000 EUR) (2)	3,00 %	1,4889 %	0,7417 %	0,2466 %
Quotité empruntée entre 80 % et 100 % de la valeur vénale	0,25 %	0,1249 %	0,0624 %	0,0208 %
Quotité empruntée > 100 % de la valeur vénale	0,40 %	0,1998 %	0,0999 %	0,0333 %

(1) Sauf si la quotité empruntée est inférieure à 60 % de la valeur vénale et si le bien est libre de toute inscription (la réduction de taux est de vigueur – Cfr. ci-après).

(2) Majoration de taux applicable si la durée du crédit est inférieure à 3 ans. Si un remboursement anticipé total ou partiel intervient dans les 6 mois suivant la mise à disposition des fonds, les indemnités de emploi restent dues malgré la majoration du taux, laquelle demeure applicable pour le restant éventuel du crédit à rembourser.

Réductions de taux				
	Annuel	Semestriel	Trimestriel	Mensuel
Charges des crédits < 25 % revenus annuels nets	0,15 %	0,0750 %	0,0375 %	0,0125 %
Domiciliations des revenus	0,10 %	0,0500 %	0,0250 %	0,0083 %
Réduction "habitations économes en énergie" (score PEB <=159 Kwh/m ² /an)	0,10 %	0,0500 %	0,0250 %	0,0083 %
Souscription d'une assurance solde restant dû qui couvre 100 % du crédit auprès de CPH Life	0,20 %	0,1000 %	0,0500 %	0,0167 %
Quotité empruntée < 60 % de la valeur vénale	0,15 %	0,0750 %	0,0375 %	0,0125 %

Pour les crédits octroyés avant le 01/06/2024, la réduction sera supprimée si les conditions qui ont présidé à son octroi venaient à disparaître avant la fin du crédit. Pour les crédits octroyés à partir du 01/06/2024, la réduction sera supprimée si les conditions qui ont présidé à son octroi venaient à disparaître avant que le tiers de la durée totale du crédit ne soit atteint.

Les réductions "Quotité empruntée" et "Charges des crédits" peuvent se cumuler avec un maximum annuel de 0,25 %.

Mode de calcul de la révision de taux

La révision de taux est liée à la fluctuation des indices de référence repris ci-après.

Septembre 2024	Annuel	Semestriel	Trimestriel	Mensuel
Indice A (révision annuelle)	3,0200 %	1,4988 %	0,7466 %	0,2482 %
Indice C (révision triennale)	2,4440 %	1,2146 %	0,6055 %	0,2014 %
Indice E (autres types de révision)	2,4850 %	1,2349 %	0,6155 %	0,2048 %

Tous les indices de référence sont communiqués par l'Agence Fédérale de la Dette (Administrateur) et sont publiés chaque mois au Moniteur Belge. L'indice de référence initial est celui repris dans le tarif d'application lors de la signature de la demande d'offre. Lors de la révision du taux, le nouvel indice de référence à prendre en considération est celui du mois civil qui précède la date pour la variation de taux. Le taux varie à des périodes précises et dans une fourchette déterminée (maximum 0,4074 % par mois ou maximum taux initial si celui-ci est < 0,4074 % par mois).

Exemple chiffré (crédit conclu après le 01/07/2010) :

Vous avez emprunté à un taux mensuel de 0,1530 % (1,85 % annuel) avec une révision quinquennale. L'indice de référence E du tarif qui était d'application lors de la signature de la demande d'offre était de - 0,0387 % par mois. Au moment de la révision contractuelle du taux, l'indice de référence E est passé à 0,0253 % ; soit un écart de 0,0640 % (0,0253 - (- 0,0387)).

**Le nouveau taux mensuel devient donc : (taux initial + écart) = 0,1530 % + 0,0640 % = 0,2170 %
(soit un taux annuel de $(1 + 0,00217)^{12} - 1 = 2,64$ %)**

Frais (3)

Dossier standard

Pour les détenteurs de moins de 100 parts de coopérateur	350,00 EUR
Pour les détenteurs de 100 parts de coopérateur ou plus	175,00 EUR
Crédit pont sans constitution d'une hypothèque	300,00 EUR
Modification sollicitée par le(s) demandeur(s) en cours de contrat	175,00 EUR
Modification du taux périodique / durée / type de variabilité du taux d'intérêt	
Modification des garanties du crédit en cours	
Désolidarisation et/ou accession d'un emprunteur	
Suspension des remboursements en capital	
Mainlevée partielle	
Demandes de duplicata(s)	
Duplicata d'une attestation fiscale	10,00 EUR
Duplicata d'un contrat de crédit	50,00 EUR
Expertise(s) / constat(s) par expert agréé par la Banque CPH	
Expertise	250,00 EUR
Constat d'avancement et/ou d'achèvement des travaux	100,00 EUR

(3) Ces frais ont été déterminés selon l'Arrêté royal du 27/09/2023 modifiant l'Arrêté royal du 24/02/2017 portant exécution des articles VII 141, §2, alinéa 2 et VII 145, alinéas 6 et 7 du Code de droit économique en vue de la fixation des frais de dossiers maximaux.

Divers

Montant minimum du crédit	25.000,00 EUR
Mensualité ou équivalent minimum	250,00 EUR

Exemple représentatif pour un crédit à taux fixe

Vous empruntez un montant de 65.000,00 EUR pour une durée de 10 ans à un taux fixe de 4,75 % par an (soit un taux mensuel de 0,3875 %) et choisissez de rembourser votre crédit par mensualités constantes.

Les termes de paiement mensuels s'élèvent à 678,36 EUR. Le TAEG s'élève à 6,0 %, il exprime le coût total du crédit sous la forme d'un pourcentage annuel en tenant compte du moment où les coûts et les flux du crédit sont payés. Le but du TAEG est de rendre le coût total comparable pour tous les crédits. Le montant total dû par le consommateur (capital emprunté, total des intérêts et coût total du crédit) s'élève à 84.902,67 EUR. Pour cet exemple, les frais connus du prêteur pris en compte pour calculer le TAEG sont : des frais de dossier (350,00 EUR), des frais d'expertise (250,00 EUR), des frais de gestion de compte (2,00 EUR par mois), des frais d'inscription hypothécaire 2.659,47 EUR ainsi que le taux d'intérêt débiteur (4,75 % par an).

Exemple représentatif pour un crédit à taux variable (révision quinquennale)

Vous empruntez un montant de 153.000,00 EUR pour une durée de 20 ans à un taux révisable tous les 5 ans de 4,45 % par an (soit un taux mensuel de 0,3635 %) et choisissez de rembourser votre crédit par mensualités constantes.

Les termes de paiement mensuels s'élèvent à 956,59 EUR. Le TAEG s'élève à 4,8 %, il exprime le coût total du crédit sous la forme d'un pourcentage annuel en tenant compte du moment où les coûts et les flux du crédit sont payés. Le but du TAEG est de rendre le coût total comparable pour tous les crédits. Le montant total dû par le consommateur (capital emprunté, total des intérêts et coût total du crédit) s'élève à 234.579,47 EUR. Pour cet exemple, les frais connus du prêteur pris en compte pour calculer le TAEG sont : des frais de dossier (350,00 EUR), des frais d'expertise (250,00 EUR), des frais de gestion de compte (2,00 EUR par mois), des frais d'inscription hypothécaire (3.917,87 EUR) ainsi que le taux d'intérêt débiteur (4,45 % par an). Comme il s'agit d'un crédit à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent de ce TAEG si le taux d'intérêt du crédit change. Après 5 ans, selon l'indice de référence appliqué, le taux annuel maximum pourrait s'élever à 8,90 %, ce qui porterait les termes de paiement mensuels à 1.246,95 EUR.

D'autres exemples représentatifs se trouvent dans le Prospectus CPH Logement.