

## Changements concernant votre marge de crédit hypothécaire Tout-En-Un<sup>MC</sup>

Le 27 août 2023, le capital remboursé sur votre prêt hypothécaire ne sera plus entièrement disponible dans votre portion marge de crédit. Une partie du capital remboursé pourrait servir à diminuer votre limite de crédit globale pour que le ratio de financement sur votre propriété diminue graduellement, jusqu'à atteindre 65 % de la valeur de votre propriété.

Vous avez reçu une lettre vous expliquant ces changements et vous avez des questions? Le document qui suit vous aidera à mieux comprendre la situation.

### Déterminez la situation qui s'applique à vous

Le ratio de financement en prêt hypothécaire est le pourcentage de financement en prêt hypothécaire établi selon la valeur de votre propriété. Voici comment le calculer avec des documents que vous devriez avoir sous la main.

#### Étape 1

#### Trouvez le montant du solde de votre prêt hypothécaire et la valeur de votre propriété pour faire le calcul.

- Le **solde de votre prêt hypothécaire**, c'est le montant qui vous reste à payer sur votre prêt hypothécaire. Ce montant peut être divisé en plusieurs tranches hypothécaires. Pour accéder rapidement à votre solde :
  - Connectez-vous à votre banque en ligne, cliquez sur *Bilan* dans le menu, puis cliquez sur votre marge hypothécaire Tout-En-Un<sup>MC</sup>.
  - Ou encore, connectez-vous à l'application mobile Banque Nationale, cliquez sur votre marge hypothécaire Tout-En-Un<sup>MC</sup>, puis cliquez sur l'onglet *Détails* pour voir le montant.
- La **valeur de votre propriété**, c'est le prix payé pour votre propriété ou la valeur de votre propriété au moment de votre refinancement. Cette valeur se trouve sur votre contrat Tout-En-Un<sup>MC</sup>, à la section 22 *Description de la propriété hypothéquée* à la case *Montant de l'hypothèque*.

Si vous avez remboursé entièrement le solde de toutes les tranches de votre prêt hypothécaire, rendez-vous à l'[Exemple 1](#) en page 2.

#### Étape 2

#### Calculez votre ratio de financement en prêt hypothécaire.

Si vous détenez plusieurs tranches hypothécaires dans votre marge de crédit hypothécaire, vous devez additionner leurs soldes pour déterminer le solde total de votre prêt hypothécaire.

Voici la formule à utiliser pour faire le calcul de votre ratio :

$$\text{Solde de votre prêt hypothécaire} \div \text{Valeur de votre propriété} \times 100 = \underline{\hspace{2cm}} \%$$

- Si le montant calculé est inférieur à 15 %, rendez-vous à l'[Exemple 2](#) en page 2.
- Si le montant calculé est supérieur à 15 %, rendez-vous à l'[Exemple 3](#) en page 3.

## Voyez les exemples de calculs de la nouvelle limite de crédit

Afin de bien comprendre les différents exemples, lisez les définitions des termes suivants :

- Votre **limite de crédit globale**, c'est la marge de crédit hypothécaire, aussi appelée Tout-En-Un<sup>MC</sup>, qui correspond au montant du financement total de votre propriété. Ce montant est composé de votre limite de crédit rotatif (marge) et d'une ou de plusieurs tranches de prêt hypothécaire, selon le cas.
- Votre **limite de crédit rotatif**, c'est la portion marge qui vous donne accès à l'argent remboursé de votre prêt hypothécaire. Pour accéder rapidement à cette information :
  - Connectez-vous à votre banque en ligne, cliquez sur *Bilan* dans le menu, puis cliquez sur votre marge hypothécaire Tout-En-Un<sup>MC</sup>.
  - Ou encore, connectez-vous à l'application mobile Banque Nationale, cliquez sur votre marge hypothécaire Tout-En-Un<sup>MC</sup>, puis cliquez sur l'onglet *Détails* pour voir le montant.
- Le **capital remboursé**, c'est la portion de vos versements hypothécaires qui exclut les intérêts et qui réduit le solde de votre prêt hypothécaire.

### Exemple 1

#### **Votre prêt hypothécaire est déjà entièrement remboursé**

- **Votre limite de crédit globale sera réduite en une seule fois le 27 août 2023.** Voici comment calculer la diminution :

*Limite de crédit globale - (Limite de crédit rotatif + Solde de votre prêt hypothécaire)*

- **Votre limite de crédit rotatif restera la même.** Cette limite est de 65 % de la valeur de votre propriété, le maximum permis.

#### **Exemple de calcul pour un prêt hypothécaire entièrement remboursé sur une propriété d'une valeur de 400 000 \$**

- Limite de crédit globale actuelle : 320 000 \$
- Limite de crédit rotatif : 260 000 \$
- Solde du prêt hypothécaire : 0 \$

$$320\ 000\ \$ - (260\ 000\ \$ + 0\ \$) = 60\ 000\ \$$$

Le 27 août 2023, la limite de crédit globale diminuera de 60 000 \$ et sera maintenant de 260 000 \$, donc égale à la limite de crédit rotatif.

### Exemple 2

#### **Votre ratio de financement en prêt hypothécaire est inférieur à 15 %**

- **Votre limite de crédit globale sera réduite le 27 août 2023.** Voici comment calculer la diminution :

*Limite de crédit globale - (Limite de crédit rotatif + Solde de votre prêt hypothécaire)*

- **Par la suite, votre limite de crédit globale diminuera graduellement,** jusqu'à ce qu'elle atteigne 65 % de la valeur de votre propriété.
- **Votre limite de crédit rotatif restera la même.** Cette limite est de 65 % de la valeur de votre propriété, le maximum permis.

**Exemple de calcul pour une propriété d'une valeur de 400 000 \$  
avec un ratio de financement en prêt hypothécaire inférieur à 15 %**

- Limite de crédit globale actuelle : 320 000 \$
- Limite de crédit rotatif : 260 000 \$
- Solde du prêt hypothécaire : 40 000 \$

$$320\ 000\ \$ - (260\ 000\ \$ + 40\ 000\ \$) = 20\ 000\ \$$$

Le 27 août 2023, la limite de crédit globale diminuera de 20 000 \$ et sera maintenant de 300 000 \$. Par la suite, la nouvelle limite de crédit globale de 300 000 \$ diminuera graduellement en fonction du capital remboursé sur le prêt hypothécaire, jusqu'à ce qu'elle atteigne 65 % de la valeur de la propriété.

- Limite de crédit globale au 27 août 2023 : 300 000 \$
- Limite de crédit rotatif : 260 000 \$
- Solde du prêt hypothécaire : 40 000 \$
- Remboursement en capital sur le prêt hypothécaire : 1 000 \$

**Pourcentage du capital remboursé sur le prêt hypothécaire devenant non disponible : 100 %**

Tout le capital remboursé (1 000 \$) deviendra non disponible, venant réduire la limite de crédit globale à 299 000 \$ (300 000 \$ - 1 000 \$).

*Si vous souhaitez savoir comment est calculé ce pourcentage, voyez l'explication en page [5](#).*

### **Exemple 3**

**Votre ratio de financement en prêt hypothécaire est égal ou supérieur à 15 %**

- **Votre limite de crédit globale diminuera graduellement à partir du 27 août 2023**, jusqu'à ce qu'elle atteigne 65 % de la valeur de votre propriété.
- Lorsque vous payez vos versements hypothécaires, vous remboursez une partie du capital. Une partie de ce capital remboursé redeviendra disponible dans votre limite de crédit rotatif. Une autre partie de ce capital remboursé servira à réduire graduellement votre limite de crédit globale.

**Exemple de calcul pour une propriété d'une valeur de 400 000 \$  
avec un ratio de financement en prêt hypothécaire égal ou supérieur à 15 %**

- Limite de crédit globale actuelle : 320 000 \$
- Limite de crédit rotatif : 200 000 \$
- Solde du prêt hypothécaire : 120 000 \$
- Remboursement en capital sur le prêt hypothécaire : 1 000 \$

**Pourcentage du capital remboursé sur le prêt hypothécaire devenant non disponible : 50 %**

La moitié du capital remboursé (500 \$) deviendra non disponible, venant réduire la limite de crédit globale à 319 500\$ (320 000 \$ - 500 \$).

**Pourcentage du capital remboursé sur le prêt hypothécaire devenant disponible dans la limite de crédit rotatif : 50 %**

La moitié du capital remboursé (500 \$) demeurera disponible, venant augmenter la limite de crédit rotatif à 200 500 \$ (200 000 \$ + 500 \$).

*Si vous souhaitez savoir comment sont calculés ces pourcentages, voyez l'explication en page [5](#).*

## Foire aux questions

### **Pourquoi changer la limite de crédit le 27 août 2023 est-il nécessaire?**

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), un organisme qui réglemente les banques, exige ce changement. [Lisez l'avis officiel sur le site du gouvernement du Canada](#).

### **Est-ce que le montant de mes versements hypothécaires changera?**

Non, le montant de vos versements ne changera pas.

### **Mes fonds resteront-ils accessibles?**

Oui, le montant disponible dans votre portion marge de crédit restera accessible.

### **Est-ce que ce changement aura un effet sur les transactions bancaires faites à partir de ma marge de crédit?**

Non, il n'y aura aucun changement lorsque vous ferez, par exemple, des retraits ou des achats ou lorsque votre salaire sera déposé.

### **Que devrais-je faire si l'un de mes projets nécessite un financement supplémentaire?**

Vous devrez prendre rendez-vous avec un conseiller ou une conseillère en succursale.

### **Des frais pour dépassement de limite pourraient-ils s'appliquer?**

Oui, si le solde utilisé dépasse votre limite de crédit globale. Pour plus d'information, consultez votre contrat Tout-En-Un<sup>MC</sup> et notre Guide de tarification, disponible à [bnc.ca](#) et en succursale.

## Voici comment est calculé le pourcentage du capital remboursé qui devient non disponible (comme dans les exemples 2 et 3)

*[Portion du ratio de financement qui est supérieure à 65 % ÷ Ratio de financement en prêt hypothécaire] X 100 = Pourcentage du capital remboursé qui devient non disponible*

1. Calculez la portion de votre ratio de financement qui est supérieure à 65 % :

$$[(\text{Limite de crédit globale} \div \text{Valeur de votre propriété}) \times 100] - 65$$

2. Calculez votre ratio de financement en prêt hypothécaire :

$$\text{Solde de votre prêt hypothécaire (toutes les tranches)} \div \text{Valeur de votre propriété} \times 100$$

3. Calculez le pourcentage du capital remboursé qui deviendra non disponible :

$$(\text{Résultat 1} \div \text{Résultat 2}) \times 100$$

4. Prenez le montant de capital remboursé et multipliez-le par le Résultat 3.

Vous avez maintenant le montant de capital remboursé non disponible qui servira à diminuer votre limite de crédit globale.

### Exemple de calcul du pourcentage du capital remboursé qui devient non disponible

- Limite de crédit globale actuelle : 320 000 \$
- Limite de crédit rotatif : 200 000 \$
- Valeur de la propriété : 400 000 \$
- Solde du prêt hypothécaire : 120 000 \$
- Remboursement en capital sur le prêt hypothécaire : 1 000 \$

1.  $[(320\ 000 \div 400\ 000) \times 100] - 65 = 15$

2.  $(120\ 000 \div 400\ 000) \times 100 = 30$

3.  $(15 \div 30) \times 100 = 50 \%$

4.  $1\ 000 \$ \times 50 \% = 500 \$$

Le montant de capital remboursé non disponible est de 500 \$ et la limite de crédit globale sera diminuée de ce montant. La différence (1 000 \$ - 500 \$) se retrouvera disponible dans la portion marge, car ce montant augmentera la limite de crédit rotatif à 200 500 \$ (200 000 \$ + 500 \$).