



POUVOIR JUDICIAIRE

A/711/2019

ATAS/306/2020

COUR DE JUSTICE
Chambre des assurances sociales

Arrêt du 27 avril 2020

6^{ème} Chambre

En la cause

Madame A_____, domiciliée à CHENE-BOUGERIES

recourante

contre

SERVICE DES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES, sis route
de Chêne 54, GENÈVE

intimé

Siégeant : Valérie MONTANI, Présidente; Maria-Esther SPEDALIERO et Christine WEBER-FUX, Juges assesseurs

EN FAIT

1. Madame A_____ (ci-après : la recourante), née le _____ 1933, originaire d'Italie, est au bénéfice de prestations complémentaires fédérales (PCF) et cantonales (PCC).
2. Le 27 décembre 2016, la recourante a informé le Service des prestations complémentaires (ci-après : SPC), suite à un courrier du Conseiller d'Etat en charge du département de l'emploi, des affaires sociales et de la santé du 7 octobre 2016, envoyé à tous les bénéficiaires de prestations, qu'elle était propriétaire d'un bien sis en Italie sur la commune de Pescopagano, province de Potenza.
3. Le 25 avril 2017, le SPC a requis de la recourante l'estimation officielle de la valeur vénale actuelle du bien immobilier, avec l'année de construction et une évaluation de la valeur locative actuelle du marché.
4. Le 20 juin 2017, la recourante a communiqué au SPC une évaluation du bien immobilier effectuée par la société B_____ (B_____) sede di Pescopagano, le 8 juin 2017, selon laquelle le bien immobilier construit en 1966 était constitué d'une maison d'habitation, laquelle avait une valeur vénale de EUR 22'896.- (répertoriée au cadastre F31, part 272, sub 1 cat 9/4 cl 3) et d'un dépôt lequel avait une valeur vénale de EUR 3'201.10 (répertorié au cadastre F31, part 272, sub 2, cat c/2, cl. 7, mq 8), soit un total de EUR 26'097.10. La valeur de location totale (habitation et dépôt) était de EUR 2'400.- par année ; le bien n'était actuellement pas loué.
5. Par décision du 10 juillet 2017, le SPC a recalculé le droit aux prestations de la recourante depuis le 1^{er} août 2010 et conclu à un trop perçu de CHF 56'601.- (CHF 26'446.- de PCF et CHF 30'155.- de PCC) pour la période du 1^{er} août 2010 au 31 juillet 2017. Dès le 1^{er} août 2017, la recourante avait droit à une PCC mensuelle de CHF 7.-. Il a pris en compte une fortune immobilière oscillant entre CHF 28'025.55 et CHF 39'651.80, et un produit de bien immobilier oscillant entre CHF 2'600.40 et CHF 3'646.55, selon le taux de change calculé en fonction d'une valeur vénale du bien immobilier de EUR 26'097.- et une valeur locative de EUR 2'400.-. La recourante était priée de rembourser le trop-perçu de CHF 56'601.-.

La décision mentionne que l'opposition n'a pas d'effet suspensif.

6. Le 14 septembre 2017, la recourante a fait opposition à cette décision ; elle a requis la restitution de l'effet suspensif et un nouveau calcul de son droit aux prestations. Son bien immobilier, qu'elle ne pouvait ni vendre ni louer, n'avait pas d'influence sur sa situation financière, de sorte que sa valeur ne devait pas être prise en compte dans le calcul des prestations ; les taux de change appliqués étaient erronés ; la valeur locative forfaitaire était de EUR 1'183.40 et non pas de EUR 2'400.- dès lors que le bien n'était pas loué. Le montant de l'épargne était erroné car inférieur à celui pris en compte, selon les justificatifs joints.

7. Par décision du 12 décembre 2018, le SPC a alloué à la recourante dès le 1^{er} janvier 2019 une PCC mensuelle de CHF 8.- en prenant en compte, notamment, une épargne de CHF 56'873.70, une fortune immobilière de CHF 28'025.55 et un produit des biens immobiliers de CHF 2'577.35.
8. Par décision du 22 janvier 2019, le SPC a partiellement admis l'opposition ; la demande de remboursement était suspendue dans l'attente de l'entrée en force de la décision de restitution ; il était correct de partir de l'idée que la valeur du bien immobilier n'avait guère varié pendant toute la période litigieuse. Il convenait cependant de rectifier la fortune mobilière, selon les justificatifs remis par la recourante. La valeur de l'immeuble et son produit étaient confirmés mais le taux de change rectifié. Selon le nouveau calcul, la demande de restitution était ramenée à CHF 22'345.- (du 1^{er} août 2010 au 31 janvier 2019), soit CHF 21'168.- de PCF et CHF 1'177.- de PCC.

Dès le 1^{er} février 2019, une prestation mensuelle de CHF 412.- était due (CHF 82.- de PCF et CHF 330.- de PCC). L'épargne était de CHF 34'209.80 au 1^{er} janvier 2018 et au 1^{er} janvier 2019 et les intérêts de l'épargne de CHF 34.95 pour 2018 et 2019.

La décision mentionne qu'un recours à son encontre n'aura pas d'effet suspensif, sauf en ce qui concerne une éventuelle obligation de rembourser.

9. Le 22 février 2019, la recourante a saisi la chambre des assurances sociales de la Cour de justice d'un recours à l'encontre de la décision du 22 janvier 2019 ; la fortune mobilière était de CHF 28'465.55 au 1^{er} janvier 2018 et de CHF 21'723.34 au 1^{er} janvier 2019 et les intérêts de l'épargne de CHF 28.30 pour 2018 et de CHF 12.59 pour 2019, de sorte que les montants pris en compte étaient erronés et devaient être rectifiés. Elle a joint un extrait de son compte bancaire auprès de la Raiffeisen de 2009 à 2018. Elle rappelait qu'elle considérait que son bien immobilier sis en Italie ne devait pas être pris en compte, au motif qu'il ne lui rapportait aucun revenu. En outre, la valeur locative devait être calculée au taux forfaitaire de 4,5 % et non pas correspondre à celle indiquée dans l'estimation immobilière, de EUR 2'400.- par année. Enfin, des frais d'entretien forfaitaire devaient être pris en compte (20 %) dans le calcul de la fortune immobilière. Elle a joint l'estimation de la B_____ du 8 juin 2017.
10. Le 22 mars 2019, le SPC a répondu au recours, en relevant que les valeurs vénale et locative établies par la B_____ devaient être prises en compte ; en revanche, il était d'accord d'entrer en matière sur les demandes de mise à jour de l'épargne au 1^{er} janvier 2018 et au 1^{er} janvier 2019, au vu des justificatifs produits.

S'agissant du produit immobilier, le recours au taux forfaitaire pour les immeubles sis à l'étranger était certes justifié lorsque la valeur locative n'était pas connue et dans la mesure où les conditions locales ne pouvaient pas être déterminées aisément. Toutefois, il n'y avait pas lieu d'appliquer ledit taux forfaitaire pour

déterminer la valeur locative de l'immeuble appartenant à la recourante dès lors que l'expertise immobilière avait estimé un revenu locatif net de EUR 2'400.- annuel.

En outre, il n'y avait pas de motif justifiant de s'écarter du montant fixé par l'expert ; en particulier ne constituait pas un tel motif le fait que le revenu locatif net de EUR 2'400.- était supérieur aux 4.5% de la valeur vénale.

11. A la demande de la chambre de céans, le SPC a indiqué le 11 juin 2019 qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer de déduction forfaitaire pour frais d'entretien de 20 % dès lors que la valeur locative de EUR 2'400.- était une valeur nette, le montant initial étant de EUR 3'201.10. Le 29 octobre 2019, il a précisé que l'expert n'avait pas précisé si le revenu retenu à titre de valeur locative de EUR 2'400.- était une valeur brute ou nette. Selon toute vraisemblance l'expert avec pris en considération les frais associés à la location et à l'entretien de l'objet expertisé. En l'absence de précision, il s'en rapportait à justice.
12. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Conformément à l'art. 134 al. 1 let. a ch. 3 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), la chambre des assurances sociales de la Cour de justice connaît en instance unique des contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales, du 6 octobre 2000 (LPGA - RS 830.1) relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 6 octobre 2006 (LPC - RS 831.30). Elle statue aussi, en application de l'art. 134 al. 3 let. a LOJ, sur les contestations prévues à l'art. 43 de la loi cantonale sur les prestations complémentaires cantonales du 25 octobre 1968 (LPCC - J 4 25).

Sa compétence pour juger du cas d'espèce est ainsi établie.

2. Interjeté en temps utile, le recours est recevable (art. 60 LPGA).
3. Le litige porte sur le bien-fondé de la demande de restitution de CHF 22'345.- pour la période du 1^{er} août 2010 au 31 janvier 2019 ainsi que sur le calcul des prestations complémentaires en faveur de la recourante dès le 1^{er} février 2019, singulièrement sur l'évaluation du bien immobilier sis en Italie.
4. Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse et qui remplissent les conditions personnelles prévues aux art. 4, 6 et 8 LPC ont droit à des prestations complémentaires. Ont ainsi droit aux prestations complémentaires notamment les personnes qui perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants, conformément à l'art. 4 al. 1 let. a LPC.

Les prestations complémentaires fédérales se composent de la prestation complémentaire annuelle et du remboursement des frais de maladie et d'invalidité (art. 3 al. 1 LPC). L'art. 9 al. 1 LPC dispose que le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède

les revenus déterminants. Les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC) et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 11 al. 1 let. g LPC ; cf. ci-après : consid. 7).

5. Le législateur a adopté quelques règles spéciales pour déterminer la valeur de la fortune immobilière. Celles-ci sont destinées à permettre aux rentiers AVS/AI, qui bénéficient de faibles revenus, de continuer à vivre dans leur cadre habituel. Ces dispositions spéciales concernent l'évaluation de la fortune et le montant de la franchise (ou « deniers de nécessité »).

Aux termes de l'art. 11 al. 1 let. c LPC, les revenus déterminants comprennent un quinzième de la fortune nette, un dixième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- pour les personnes seules.

Selon l'art. 17 al. 1 de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI – RS 831.301), la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile.

En revanche, lorsque des immeubles ne servent pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, ils seront pris en compte à la valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). Dans ses commentaires concernant la modification de l'OPC-AVS/AI entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1992, l'Office fédéral des assurances sociales (ci-après : l'OFAS) a relevé à propos de l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI que la valeur vénale, soit la valeur qu'atteindrait un immeuble au cours de transactions normales, est en règle générale nettement plus élevée que la valeur fiscale; il ne se justifie pas d'effectuer une réévaluation jusqu'à concurrence de la valeur vénale tant que le bénéficiaire de prestations complémentaires ou toute autre personne comprise dans le calcul de ladite prestation vit dans sa propre maison; cela dit, il n'en va pas de même si l'immeuble ne sert pas d'habitation aux intéressés, et force est de penser qu'il convient alors de prendre en compte la valeur que l'immeuble représente véritablement sur le marché; il ne serait pas équitable de garder un immeuble pour les héritiers, à la charge de la collectivité publique qui octroie des prestations complémentaires (arrêt du Tribunal fédéral P. 13/01 du 25 février 2002 consid 5c/aa; RCC 1991 p. 424).

Pour les immeubles sis à l'étranger, on peut se fonder sur une estimation établie à l'étranger s'il n'est pas raisonnablement possible de procéder à une autre estimation (arrêt du Tribunal fédéral 9C_540/2009 du 17 septembre 2009 ; ch. 3444.03 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS et l'AI, état au 1^{er} janvier 2017 [DPC]).

6. Aux termes de l'art. 11 al. 1 let. g LPC, les revenus déterminants pour calculer le montant de la prestation complémentaire annuelle comprennent notamment les

ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi. Par dessaisissement, il faut entendre, en particulier, la renonciation à des éléments de revenu ou de fortune sans obligation juridique ni contre-prestation équivalente (ATF 134 I 65 consid. 3.2 p. 70; 131 V 329 consid. 4.2. p. 332). La renonciation à des éléments de fortune ne constitue pas un dessaisissement lorsqu'il est établi qu'il existe une corrélation directe entre cette renonciation et une contre-prestation considérée comme équivalente (arrêt du Tribunal fédéral 9C_36/2014 du 7 avril 2014 consid. 3.1).

S'agissant plus spécifiquement du produit de la fortune immobilière, il y a dessaisissement au sens de l'art. 11 al. 1 let. g LPC lorsque les possibilités d'obtenir un revenu d'un immeuble ne sont pas exploitées ou ne le sont qu'insuffisamment. On doit admettre qu'il y a renonciation au revenu d'un immeuble lorsqu'il serait exigible de l'ayant droit – propriétaire, usufruitier ou locataire – et objectivement possible de mettre le bien immobilier à disposition d'un tiers moyennant finance. Une telle mise à disposition est objectivement possible lorsque la nature du droit d'utilisation le permet, lorsque le bien immobilier se prête à une exploitation à titre onéreux (Ralph JÖHL, Patricia USINGER-EGGER, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, in SBVR, 3^{ème} éd. 2016 p. 1838 s. n. 157 ; pour un cas d'application : cf. notamment l'arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 33/05 du 8 novembre 2005 consid. 3 ; cf. ég. l'arrêt du Tribunal fédéral des assurances P 37/03 du 15 octobre 2003).

Le revenu déterminant tiré d'un immeuble est celui qui pourrait effectivement être réalisé en cas de location, c'est-à-dire le loyer conforme au marché (cf. SVR 1997, EL n° 38 consid. 6). Il y a lieu de retenir un loyer conforme à l'usage local ou un revenu moyen reflétant le rendement pendant la durée de vie des bâtiments situés sur le terrain lorsque le bénéficiaire de prestations complémentaires n'habite pas le bien immobilier et que celui-ci n'est pas loué. La chambre de céans a confirmé, à plusieurs reprises, que lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans le canton de Genève, le recours à un taux forfaitaire de 4,5 % de la valeur vénale retenu à titre de valeur locative (au sens large) ou de rendement de l'immeuble n'est pas excessif, et ce, dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton (cf. ATAS/752/2017; ATAS/131/2017; ATAS/237/2012, ATAS/43/2010, ATAS/732/2009; ATAS/399/2007 ; ATAS 1040/2005, confirmé sur recours par l'arrêt du Tribunal fédéral P 57/05 du 29 août 2006). Enfin, la chambre de céans a également considéré qu'un taux de 5% était admissible (ATAS/1127/2017 du 11 décembre 2017).

7. S'agissant des dépenses, elles comprennent notamment les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (art. 10 al. 3 let. b LPC).

Pour les frais d'entretien des immeubles, seule la déduction fiscale forfaitaire applicable pour l'impôt cantonal direct du canton de domicile est prise en compte (art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI). Il n'est donc pas possible de choisir entre la déduction

forfaitaire et les frais effectifs comme en droit fiscal (arrêt du Tribunal fédéral 9C_822/2009 du 7 mai 2010 consid. 3.4 ; Michel VALTERIO, Commentaire de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, p. 108-109 n. 54). Pour le canton de Genève, l'art. 20 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (RIPP – D 3 08.01) dispose que cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24 al. 2 de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP – D 3 08), s'élève à 10 % si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans, et à 20 %, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans. Cette déduction s'applique même si la personne n'habite pas le bien immobilier dont elle est propriétaire (ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013 consid. 16a et les références citées). Il n'est dès lors pas possible de se fonder sur les frais effectifs d'entretien des immeubles. Par ailleurs, d'autres frais éventuels – et notamment les amortissements de la dette hypothécaire – ne peuvent être pris en compte comme dépenses reconnues (ch. 3260.02 et 3260.03 des DPC). La déduction forfaitaire des frais d'entretien s'applique même si l'immeuble n'est pas situé dans le canton (ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013 consid. 16b).

8. S'agissant du taux de conversion applicable pour le calcul de la fortune immobilière et de la valeur locative y relative, il y a lieu d'appliquer les directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) de l'OFAS. Antérieurement au 1^{er} janvier 2013, le chiffre 2087.1 des DPC prévoyait que pour les rentes et pensions versées en devises d'Etats parties à la Convention de libre passage CH-UE et à l'Accord de l'AELE, les taux de conversion applicables étaient ceux fixés par la Commission administrative des communautés européennes pour la sécurité sociale des travailleurs migrants et publiés au Journal officiel de l'Union européenne. Le cours de conversion applicable était le cours déterminant du début de l'année correspondante.

Dès le 1^{er} janvier 2013, le cours de conversion correspond au cours du jour fixé par la Banque centrale européenne (du 1^{er} janvier 2013 au 26 novembre 2017 le dernier cours du jour disponible du mois qui précède immédiatement le début du droit à la prestation et dès le 27 novembre 2017 le premier cours de ce jour).

Bien que ces directives concernent les rentes servies, elles sont applicables mutatis mutandis aux autres éléments composant les revenus déterminants tels que la fortune immobilière.

9. Selon l'art. 4 LPCC, ont droit aux prestations complémentaires cantonales les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale applicable.

Le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la LPC, moyennant certaines adaptations, en particulier la part de fortune nette prise en compte est de un cinquième pour les bénéficiaires de rente de vieillesse (art. 5 let. c LPCC).

Selon l'art. 6 LPCC, les dépenses reconnues sont celles énumérées par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution, à l'exclusion du montant destiné à la couverture des besoins vitaux, remplacé par le montant destiné à garantir le revenu minimum cantonal d'aide sociale défini à l'article 3.

Selon l'art. 7 LPCC, la fortune comprend la fortune mobilière et immobilière définie par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution (al. 1). La fortune est évaluée selon les règles de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, à l'exception des règles concernant les diminutions de la valeur des immeubles et les déductions sociales sur la fortune, prévues aux art. 50 let. e et 58 de ladite loi, qui ne sont pas applicables. Les règles d'évaluation prévues par la loi fédérale et ses dispositions d'exécution sont réservées (al. 2).

10. Selon l'art. 25 al. 1 et 2 LPGA, les prestations indûment touchées doivent être restituées. La restitution ne peut être exigée lorsque l'intéressé était de bonne foi et qu'elle le mettrait dans une situation difficile (al. 1). Le droit de demander la restitution s'éteint un an après le moment où l'institution d'assurance a eu connaissance du fait, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation. Si la créance naît d'un acte punissable pour lequel le droit pénal prévoit un délai de prescription plus long, celui-ci est déterminant (al. 2).

Selon la jurisprudence, la restitution implique que soient réunies les conditions d'une reconsidération (cf. art. 53 al. 2 LPGA) ou d'une révision procédurale (cf. art. 53 al. 1^{er} LPGA) de la décision – formelle ou non – par laquelle les prestations ont été accordées (ATF 130 V 318 consid. 5.2). La modification de décisions d'octroi de prestations complémentaires peut avoir un effet rétroactif - et, partant, justifier la répétition de prestations déjà perçues - lorsque sont réalisées les conditions qui président à la révocation, par son auteur, d'une décision administrative.

Lorsque le versement indu résulte d'une violation de l'obligation de renseigner au sens des art. 31 LPGA, 31 LPC et 11 LPCC et que cette violation est en relation de causalité avec la perception induue de prestations d'assurance, la modification de la prestation a un effet rétroactif, qui entraîne - sous réserve des autres conditions mises à la restitution - une obligation de restituer (ATF 119 V 431 consid. 2; SVR 1995 IV n° 58 p. 165; not. ATAS/191/2016). Aux termes de l'art. 97 al. 1 CP, l'action pénale se prescrit, dans ces cas, par sept ans.

11. L'art. 24 al. 1 phr. 1 LPCC prescrit que les prestations indûment touchées doivent être restituées. L'art. 14 du règlement relatif aux prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 25 juin 1999 (RPCC-AVS/AI - J 4 25.03) précise que le SPC doit demander la restitution des prestations indûment touchées au bénéficiaire, à ses héritiers ou aux autres personnes mentionnées à l'art. 2 OPGA appliqué par analogie (al. 1). Il fixe l'étendue de l'obligation de restituer par décision (al. 2).

Selon l'art. 28 LPCC, la restitution peut être demandée dans un délai d'une année à compter de la connaissance du fait qui ouvre le droit à la restitution, mais au plus tard cinq ans après le versement de la prestation.

12. Le juge des assurances sociales fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les plus probables (ATF 130 III 321 consid. 3.2 et 3.3 ; 126 V 353 consid. 5b ; 125 V 193 consid. 2 et les références). Il n'existe pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'assuré (ATF 126 V 319 consid. 5a).
13. En l'espèce, le droit de demander la restitution n'est pas périmé, l'intimé ayant rendu le 10 juillet 2017 une décision de restitution à la suite de l'annonce, par la recourante, le 27 décembre 2016 de l'existence d'un bien immobilier dont elle est propriétaire, sis en Italie. Il porte par ailleurs, à juste titre, sur une période rétroactive de sept années, laquelle correspond au délai de prescription de sept ans de l'action pénale (art. 31 LPC et 11 LPCC), la recourante ayant fautivement omis de renseigner l'intimé sur cet élément.

b. La recourante prétend à la prise en compte d'une fortune mobilière de CHF 28'465.55 au 1^{er} janvier 2018 et de CHF 21'723.34 au 1^{er} janvier 2019, ainsi qu'un intérêt de l'épargne de respectivement CHF 28.30 et 12.59. L'intimé, dans sa réponse au recours, a indiqué qu'il était d'accord d'entrer en matière sur cette demande, au vu des nouveaux relevés bancaires produits. Ce point n'est donc plus litigieux.

c. La recourante estime que la valeur de son bien immobilier sis en Italie ne devrait pas être prise en compte. Or, la LPC et la LPCC prévoient que la valeur vénale d'un tel immeuble, qui ne sert pas à l'habitation de la recourante, doit être comptabilisée au titre de revenu dans le calcul des prestations complémentaires. C'est donc à juste titre que l'intimé a majoré le revenu de la recourante de la valeur vénale de son bien, telle qu'établie par l'expertise de la B_____.

d. S'agissant de la valeur locative, conformément à la jurisprudence précitée, il n'y a pas de motif de s'écarter de la valeur établie par l'expertise de la B_____ dès lors qu'elle correspond aux conditions du marché locatif, ce qui n'est pas le cas du taux forfaitaire de 4,5 % appliqué à la valeur vénale. Le montant annuel de EUR 2'400.-, au titre de valeur locative, peut ainsi être confirmé.

En revanche, et comme requis par la recourante, il n'y a pas de motif de renoncer à l'application de la déduction de 20 % (l'immeuble ayant été construit en 1966, soit il y a plus de 20 ans) sur le montant de la valeur locative. L'intimé s'en est

finalement rapporté à justice sur cette question et aucun élément ne permet de retenir que la valeur locative de EUR 2'400.- est une valeur nette.

14. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis et la décision litigieuse annulée, la cause étant renvoyée à l'intimé pour nouveau calcul prenant en compte une adaptation de l'épargne de la recourante aux 1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2019 ainsi qu'une déduction de 20 % sur la valeur locative retenue.

Pour le surplus, la procédure est gratuite.

**PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :**

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement.
3. Annule la décision de l'intimé du 22 janvier 2019.
4. Renvoie la cause à l'intimé pour nouvelle décision, dans le sens des considérants.
5. Dit que la procédure est gratuite.
6. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public (art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110). Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé au Tribunal fédéral par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi.

La greffière

La présidente

Julia BARRY

Valérie MONTANI

Une copie conforme du présent arrêt est notifiée aux parties ainsi qu'à l'Office fédéral des assurances sociales par le greffe le