RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1818/2005 **ATAS/1040/2005**

ARRET

DU TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES

Chambre 2

du 29 novembre 2005

En la cause

Madame C_____	recourante
contre	
OFFICE CANTONAL DES PERSONNES AGEES, route de Chêne 54 à Genève	intimé

Siégeant : Madame Isabelle DUBOIS, Présidente, Mesdames Valérie MONTANI et Karine STECK, Juges

EN FAIT

1. Par décisions de l'Office cantonal de l'assurance-invalidité (ci-après OCAI) des 20 octobre et 16 novembre 2000, Madame C_____, née le 9 janvier 1944, a été mise au bénéfice d'une rente entière de l'assurance-invalidité ainsi que d'une rente complémentaire pour son époux, à partir du 1er juillet 1998.

2. Le 14 novembre 2000, l'assurée a déposé auprès de l'Office cantonal des personnes âgées (ci-après: l'OCPA) une demande de prestations complémentaires à l'assurance-veillesse, survivants et invalidité. Avant de statuer sur la demande, le gestionnaire de l'OCPA en charge du dossier a demandé au secteur du contrôle interne, en date du 17 avril 2001, d'effectuer une enquête en vue de déterminer les ressources actuelles et passées du couple ainsi que l'état de leur fortune immobilière, la situation paraissant peu claire. Dans son rapport du 31 octobre 2001, l'enquêteur a notamment mis en évidence que l'assurée était propriétaire d'un chalet aux Mayens-de-Riddes (VS), acheté en 1986 pour la somme de 215'000 fr. L'acquisition du chalet avait été partiellement financée au moyen de prêts accordés par la mère et la sœur de l'assurée et d'un emprunt hypothécaire. La valeur vénale déclarée du chalet était de 300'000 fr.

3. Par courrier du 6 novembre 2001, auquel étaient jointes les décisions datées du même jour, l'OCPA a informé l'assurée qu'aucune prestation ne pouvait lui être versée, les ressources déterminantes couvrant les dépenses. L'assurée a formé opposition contre ces décisions, par courrier du 28 novembre 2001. Dans le cadre de la procédure d'opposition, elle a fait valoir que la valeur du chalet s'élevait à 215'000 fr., et non pas à 300'000 fr., et que les dettes chirographaires déclarées devaient être déduites.

4. En date du 25 mars 2002, l'OCPA a notifié à l'assurée des nouvelles décisions, aux termes desquelles des prestations complémentaires en espèces lui seraient servies rétroactivement entre le 1er février 2001 et le 31 mars 2002. L'OCPA a tenu compte dans son calcul d'une fortune immobilière de 112'500 fr, après déduction des dettes chirographaires. La dette hypothécaire a été déduite sous une rubrique séparée. Sous la rubrique produit des biens immobiliers, l'OCPA a pris en compte une valeur locative du chalet de 13'500 fr. (à partir du 1er janvier 2002). Aucune prestation complémentaire en espèces n'allait en revanche été servie à l'assurée à partir du 1er avril 2002, en raison de la prise en compte d'un gain d'activité potentiel du mari; seul le subside de l'assurance maladie était maintenu.

5. Par courrier du 30 juin 2003, l'OCPA a fait savoir que le gain potentiel du mari, qui avait atteint sa 60ème année, ne serait plus pris en compte et il a invité l'assurée à communiquer la valeur vénale de la propriété. Par décisions du 2 juillet 2003, des prestations complémentaires en espèces, tant fédérales que cantonales, ont été

octroyées à l'assurée, à partir du 1er février 2003. Le montant des prestations complémentaires 2004 a été mis à jour par décision de l'OCPA du 5 janvier 2004.

6. Par décisions des 2 juin et 2 juillet 2004 l'OCAI a mis au bénéfice le mari de l'assurée d'une rente invalidité entière, avec effet rétroactif au 1er juillet 2002. La rente invalidité de l'assurée à partir du 1er juillet 2002 a été recalculée, dès lors que la somme des deux rentes invalidité d'un couple marié ne pouvait pas dépasser 150% du montant maximal d'une rente vieillesse.

7. Pour tenir compte de ce changement de situation, l'OCPA a à son tour recalculé le montant des prestations complémentaires en faveur de l'assurée et de son époux, et ce tant rétroactivement dès le 1er juillet 2002 que pour ce qui avait trait à l'avenir.

8. Dans sa décision du 16 juin 2004, l'OCPA a fixé le montant des prestations complémentaires cantonales en espèces, dès le 1er juillet 2004, à 251 fr. par mois. Par lettre datée du même jour, il a demandé à l'assurée de communiquer les documents attestant de l'état de la dette hypothécaire du chalet, au 31 décembre 2003, les relevés bancaires relatifs aux intérêts hypothécaires de 2003, ainsi que l'estimation officielle de la valeur vénale du chalet, en précisant l'année de construction.

9. En date du 5 juillet 2004, l'assurée a communiqué à l'OCPA un relevé du compte hypothécaire au 31 décembre 2003, faisant état d'une hypothèque de 56'750 fr. et d'intérêts hypothécaire de 2'424.15 fr., et une copie du procès-verbal de taxation du 30 juin 2004, établi par la Commune de Riddes, estimant la valeur du chalet, construit en 1982, à 292'000 fr. Elle a également produit un extrait de la déclaration fiscale du couple pour 2003, qui mentionnait des dettes chirographaires pour un total de 187'500 fr. A cette occasion, elle a demandé à l'OCPA d'examiner son dossier avec attention, car la rente invalidité du couple n'était pas suffisante pour vivre.

10. Le 12 juillet 2004, l'OCPA a informé l'assurée que le montant des prestations complémentaires avait été recalculé après avoir mis à jour la valeur du bien immobilier, la fortune mobilière et ses intérêts, ainsi que l'hypothèque et ses intérêts. Sur cette base, l'OCPA a rendu une nouvelle décision en date du 12 juillet 2004, en vertu de laquelle le montant mensuel des prestations complémentaires cantonales en espèces, dès le 1e juillet 2004, a été porté à 284 fr., contre les 251 fr. arrêtés dans la décision précédente du 16 juin 2004. Dans cette décision, l'OCPA a pris en compte une fortune immobilière de 292'900 fr., des dettes chirographaires de 187'500 fr. et une dette hypothécaire de 56'750 fr.

11. Par courrier du 26 juillet 2004, l'assurée s'est plainte auprès de l'OCPA de ce qu'elle ne comprenait pas pour quelle raison elle continuait à toucher à peu près le même montant de prestations complémentaires qu'auparavant, alors que son mari avait aussi été reconnu invalide. La somme des deux rentes invalidité du couple

s'élevant à 3'093 fr., l'assurée considérait que des prestations complémentaires en espèces de 284 fr. par mois n'étaient pas suffisantes.

12. L'OCPA a accusé réception de l'opposition en date du 15 décembre 2004.

13. Le 3 janvier 2005, l'OCPA a notifié à la recourante la décision relative aux prestations complémentaires pour l'année 2005, compte tenu de l'augmentation du RMCAS et du montant de la rente invalidité des deux conjoints.

14. Par décision sur opposition du 24 mai 2005, l'OCPA a confirmé la décision du 12 juillet 2004, au motif que les calculs et les montants pris en compte étaient corrects. En particulier, la décision litigieuse tenait compte d'une fortune immobilière de 300'000.-- fr., de dettes hypothécaires de 56.750.-- fr. et de dettes chirographaires de 187'500.-- fr, conformément aux documents produits par l'assurée. Enfin, l'adaptation des prestations avait pris effet à partir du 1er juillet 2004, conformément à l'art. 25 al. 1 let. c et al. 2 let. b de l'ordonnance sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et l'assurance-invalidité (ci-après OPC), auquel l'art. 37 al. 1 de la loi fédérale sur les prestations complémentaires cantonales (ci-après LPCC) renvoyait s'agissant des prestations complémentaires cantonales.

15. L'assurée a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal de céans, par pli recommandé du 27 mai 2005. Elle affirme, en substance, ne pas comprendre pour quelle raison le montant des prestations complémentaires octroyées demeure si peu élevé, alors que son mari a été mis au bénéfice d'une rente entière de l'assurance-invalidité.

16. Dans sa réponse du 28 juin 2005, communiquée à la recourante le 29 juin 2005, l'OCPA a conclu à la confirmation de la décision sur opposition querellée, à laquelle il s'est référé pour le surplus.

17. Une comparution personnelle des parties s'est tenue devant le Tribunal de céans le 5 juillet 2005, à l'issue de laquelle il a été convenu que la recourante rencontrerait une représentante de l'OCPA en date du 21 juillet 2005, afin qu'elle puisse obtenir réponse à ses questions. La recourante était ensuite invitée à faire savoir au Tribunal, avant le 30 août 2005, si elle maintenait son recours.

18. Par lettre du 25 juillet 2005, l'OCPA a informé le Tribunal de céans que l'entretien avec la recourante avait eu lieu à la date convenue et que toutes les précisions demandées lui avaient été fournies.

19. Par courrier daté du 26 juillet 2005, la recourante a fait savoir au Tribunal qu'elle maintenait le recours car elle ne comprenait toujours pas, en dépit des explications qui lui avaient été fournies, pour quelle raison le montant des prestations complémentaires était si peu élevé, son mari étant aussi au bénéfice d'une rente

d'invalidité entière. Elle se plaignait du fait que l'OCPA faisait grand cas du chalet, qui était pourtant grevé de dettes.

20. En date du 6 octobre 2005, le Tribunal de céans a demandé à l'OCPA de lui fournir, avant le 31 octobre 2005, des précisions s'agissant du calcul de la valeur locative du chalet dont la recourante était propriétaire.

21. Par courrier du 3 novembre 2005, l'OCPA a répondu que conformément à l'art. 12 al. 1 OPC, la valeur locative d'un immeuble était déterminée d'après les critères employés par l'administration fiscale genevoise. S'agissant des biens situés en dehors du canton de Genève, dont la valeur locative n'était pas connue, il était fait application d'un taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale du bien. Ce taux forfaitaire était principalement employé par l'administration fiscale vis-à-vis des biens situés à l'étranger, mais il était aussi appliqué aux biens sis en dehors du canton de domicile du contribuable. L'OCPA a ajouté que dans la décision querellée, il avait tenu compte d'une fortune immobilière de 292'900 fr. et d'une valeur locative de 13'500 fr., alors qu'en appliquant le taux de 4.5%, la valeur locative du bien aurait dû se monter à 13.180.50 fr.

22. La détermination de l'intimée a été communiquée à la recourante en date du 7 novembre 2005. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. La loi genevoise sur l'organisation judiciaire (LOJ) a été modifiée et a institué, dès le 1er août 2003, un Tribunal cantonal des assurances sociales, composé de 5 juges, dont un président et un vice-président, 5 suppléants et 16 juges assesseurs (art. 1 let. r et 56 T LOJ).

   Suite à l'annulation de l'élection des 16 juges assesseurs, par le Tribunal fédéral le 27 janvier 2004 (ATF 130 I 106), le Grand Conseil genevois a adopté, le 13 février, une disposition transitoire urgente permettant au Tribunal cantonal des assurances sociales de siéger sans assesseurs à trois juges titulaires, ce, dans l'attente de l'élection de nouveaux juges assesseurs.

2. Conformément à l'art. 56V al. 1 let. a ch. 3 LOJ, le Tribunal cantonal des assurances sociales connaît en instance unique des contestations prévues à l'article 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales (LPGA), du 6 octobre 2000, qui sont relatives à la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité du 19 mars 1965 (LPC); il connaît aussi, en application de l'art. 56V al. 2 let. a LOJ, des contestations prévues à l'art. 43 de la loi cantonale sur les prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 25 octobre 1968 (LPCC).

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

Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi, le recours est recevable (art. 56 ss LPGA; art. 9 de la loi cantonale sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité du 14 octobre 1995 LPCF; art. 43 LPCC).

3. Dans la décision du 12 juillet 2004, l'OCPA a mis à jour les montants relatifs à la fortune immobilière et mobilière et a recalculé le montant des prestations complémentaires, dès le 1er juillet 2004. La recourante estime avoir droit à des prestations complémentaires plus élevées, dans la mesure où son mari est aussi au bénéfice d'une rente d'invalidité entière. Elle fait grief à l'OCPA, à tout le moins de manière implicite, d'avoir mal déterminé les dépenses et les ressources et calculé de manière erronée le montant des prestations en sa faveur. Le litige porte en particulier sur la comptabilisation des éléments de la fortune immobilière, qui ont été mis à jour dans la décision litigieuse.

4. Ont droit aux prestations complémentaires, les personnes qui perçoivent une rente de l'assurance-invalidité, pour autant que les dépenses reconnues soient supérieures aux revenus déterminants (art. 2 al. 1 LPC et 2c LPC; art. 2 al. 1 let. b LPCC et 4 LPCC). Le montant de la prestation complémentaire fédérale annuelle en espèces correspond ainsi à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (3a al. 1 LPC). Une réglementation similaire régit les prestations complémentaires cantonales (cf. art. 3, 4 et 5 al. 1 let. d LPCC). Les prestations complémentaires sont donc fonction du montant des revenus et des dépenses.

   Il y a lieu à cet égard d'opérer une distinction entre les prestations complémentaires fédérales et cantonales, les montants pris en compte dans le calcul n'étant pas les mêmes.

5. a. Au niveau fédéral, les revenus déterminants comprennent, notamment, le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 3c al. 1 let. b LPC), un quinzième de la fortune nette dans la mesure où elle dépasse 40'000 fr. pour les couples (art. 3c al. 1 let. c LPC), les rentes, pensions et autres prestations périodiques, y compris les rentes de l'AVS et de l'AI (art. 3c al. 1 let. d LPC), et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (art. 3c al. 1 let. g LPC).

   b. La fortune est évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton du domicile (art. 17 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité, du 15 janvier 1971 (OPC-AVS/AI)). Lorsqu'un immeuble ne sert pas d'habitation au requérant ou à une personne comprise dans le calcul de la prestation complémentaire, il sera pris en compte à sa valeur vénale (art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI). La valeur vénale d'un immeuble doit reposer sur une valeur officielle ou une valeur reconnue comme telle; au besoin, elle sera établie au moyen d'une

estimation (dans ce sens, voir le ch. 2110 des directives de l'OFAS concernant les prestations complémentaires à l'AVS/AI [DPC]). Selon la jurisprudence, par valeur vénale d'un immeuble selon l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, l'on entend le prix de vente du bien dans le cadre de transactions qui se déroulent dans des conditions normales (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2a). Le TFA a notamment jugé que la méthode consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble en calculant la moyenne entre la valeur fiscale et la valeur d'assurance ne prêtait pas le flanc à la critique, dans la mesure où, concrètement, elle aboutissait à une évaluation du bien qui n'était manifestement pas trop élevée (ATFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2b). A cette occasion, le TFA a aussi souligné que si dans le domaine des transactions immobilières l'on détermine le prix d'un immeuble en combinant la valeur d'investissement (valeur du terrain et de la construction) et la valeur de rendement, l'on ne pouvait pas exiger l'application d'une telle méthode dans le domaine des prestations complémentaires. Il fallait donc admettre des méthodes d'évaluation adaptées et raisonnables.

c. Pour déterminer le produit de la fortune immobilière, on tient compte de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location, selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile (art. 12 OPC-AVS/AI). A Genève, l'art. 7 al. 2 de loi sur l'imposition des personnes physiques - impôt sur le revenu (LIPP-IV), entrée en vigueur le 1er janvier 2001, dispose que la valeur locative est déterminée en tenant compte des conditions locales. Le loyer théorique des villas et des appartements en copropriété par étage occupés par leur propriétaire est fixé en fonction notamment de la surface habitable, du nombre de pièces, de l'aménagement, de la vétusté, de l'ancienneté, des nuisances éventuelles et de la situation du logement. D'après les explications fournies par l'autorité intimée, lorsqu'un immeuble n'est pas situé dans le canton de Genève, l'administration fiscale peut faire recours à un taux forfaitaire de 4.5 % de la valeur du bien pour fixer la valeur locative, et ce dans la mesure où les conditions locales ne peuvent pas être déterminées aisément, contrairement aux immeubles situés dans le canton.

d. Pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle, on prend en compte en règle générale les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1er janvier de l'année pour laquelle la prestation est servie; peut également entrer en considération comme période de calcul celle sur laquelle se fonde la dernière taxation fiscale (art. 23 al. 1 et 2 OPC-AVS/AI). En cas de changements dans la fortune ou les revenus déterminants, la prestation complémentaire annuelle doit être augmentée, réduite ou supprimée lorsque les dépenses reconnues, les revenus déterminants et la fortune subissent une diminution ou une augmentation pour une durée qui sera vraisemblablement longue. Sont déterminants les dépenses nouvelles et les revenus nouveaux et durables, convertis sur une année, ainsi que la fortune existant à la date à laquelle le changement intervient. On peut renoncer à adapter la prestation complémentaire annuelle,

lorsque la modification est inférieure à 120 francs par an (art. 25 al. 1 let. c OPC-AVS/AI). La nouvelle décision doit porter effet dès la date suivante dans les cas prévus par l'al. 1, let. c; lors d'une augmentation de l'excédent des dépenses, dès le début du mois au cours duquel le changement a été annoncé, mais au plus tôt à partir du mois dans lequel celui-ci est survenu (art. 25 al. 2 let. b OPC-AVS/AI).

6. a. S'agissant des dépenses, la loi fédérale reconnaît, pour les personnes vivant à domicile, les montants destinés à la couverture des besoins vitaux (art. 3b al. 1 let. a LPC), soit, pour les couples, 22'035 francs au moins et 25'950 francs au plus par année (montants reconnus en 2004 selon l'art. 1 de l'Ordonnance 03 concernant les adaptations dans le régime des prestations à l'AVS/AI – RS 831.308) et le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs (art. 3b al. 1 let. b LPC), jusqu'à concurrence, par année, de 15'000 fr. pour les personnes mariées (selon l'art. 2 de l'Ordonnance 01 concernant les adaptations dans le régime des prestations complémentaires à l'AVS/AI, valable en 2004 – RS 831.307). Les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (art. 3b al. 3 let. b LPC), et le montant forfaitaire annuel pour l'assurance obligatoire des soins, qui doit correspondre au montant de la prime moyenne cantonale pour l'assurance obligatoire des soins (couverture accidents comprise) (art. 3b al. 3 let. d LPC) sont aussi des dépenses reconnues.

   b. Le soin de fixer le montant destiné à la couverture des besoins vitaux et des frais de loyer a été laissé aux cantons (art. 5 al 1 let. a et b LPC), dans les limites des fourchettes fixées par le droit fédéral. A Genève, cette compétence est du ressort du Conseil d'Etat (art. 2 al. 1 de la loi cantonale sur les prestations fédérales complémentaires à l'AVS et à l'AI - LPCF). Aux termes de l'art. 2 du règlement d'application de la loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'AVS et à l'AI (RLPCF), dans sa teneur en vigueur en 2004, le montant destiné à la couverture des besoins vitaux s'élevait à 25'950 fr. pour les couples, soit le maximum autorisé par la législation fédérale. La dépense maximale pour frais de loyer a été fixée à 15'000 fr. par an pour les couples (art. 3 RLPCF).

   c. Quant aux frais d'entretien des bâtiments, l'art. 16 al. 1 OPC-AVS/AI dispose que la déduction forfaitaire prévue pour l'impôt cantonal direct dans le canton de domicile s'applique aux frais d'entretien des bâtiments. A Genève, l'art. 2 du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-V) fixe le taux de cette déduction à 7% de la valeur locative si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans (let. a), et à 17,5%, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (let. b).

7. a. En l'espèce, en ce qui concerne les revenus, l'OCPA a pris en compte, à juste titre, la rente AI du couple de 3'093 fr. par mois (1'549 fr. rente AI du mari et 1'544 fr. rente AI de la recourante, dès le 1er janvier 2003 selon décisions rétroactives du 2 juillet 2004), soit 37'116 fr. par an (art. 3c al. 1 let. d LPC). Ce montant, qui n'est

pas contesté, correspond aux pièces du dossier. Il est par ailleurs constant que les revenus d'un couple sont additionnés (art. 3a al. 4 LPC). La rente LPP de la recourante de 1'640 fr. (410 fr. par trimestre selon pièce du dossier), a aussi été prise en compte, conformément aux dispositions légales (art. 3c al. 1 let. d LPC).

b. S'agissant des revenus en relation avec la fortune immobilière (art. 3c al. 1 let. c LPC), l'OCPA a retenu une valeur du chalet de 292'900 fr., sur la base de l'estimation effectuée par l'autorité fiscale de la Commune du lieu de situation de l'immeuble, au 30 juin 2004. C'est à juste titre que la recourante ne remet pas en cause cette évaluation, qui n'est manifestement pas excessive. En effet, il est généralement admis que la valeur fiscale n'est en aucun cas supérieure à la valeur marchande d'un bien (arrêt du TFA non publié P 50/00 Gr, du 8 février 2001, consid. 2b). Par ailleurs, le prix d'achat de cette propriété en 1986 s'élevait à 215'000,-- fr. Une plus-value d'environ 30% sur vingt ans paraît amplement justifiée. Enfin, l'on ne saurait reprocher à l'OCPA de ne pas avoir procédé à une estimation officielle du chalet, compte tenu des éléments en sa possession, non contestés par la recourante, et du fait que le bien se trouve dans un autre canton.

c. L'OCPA a ajouté à la fortune immobilière la somme de 4'649.25 fr. de fortune mobilière (selon les soldes des comptes de la recourante). Il a ensuite déduit l'ensemble des dettes (hypothécaires : 56'750 fr. et chirographaires : 187'500 fr.), dûment attestées par la déclaration fiscale. Le montant de 886.60 fr. pris en compte par l'OCPA correspond ainsi à 1/15 de 13'299.25 fr., soit la fortune nette de la recourante déduction faite de la franchise de 40'000 fr. Ce calcul ne prête pas le flanc à la critique.

d. Quant au produit de la fortune, l'OCPA a tenu compte des intérêts sur la fortune mobilière, soit 25.85 fr., conformément aux pièces du dossier.

S'agissant du produit de la fortune immobilière, l'autorité intimée a déterminé la valeur locative du chalet en faisant application du taux forfaitaire de 4.5% de la valeur vénale. L'emploi de ce taux, qui n'apparaît pas comme excessif en comparaison intercantonale (*cf.* Annexe 3 au Rapport de la Commission valeur locative / changement de système (KES) mars 2000, "Etude sur la valeur locative effectuée la commission intercantonale d'information fiscale, Juin 1999", publié sur http://www.estv.admin.ch/data/f/index.htm?berichte.htm), n'est pas critiquable, dans la mesure où il est utilisé par l'administration fiscale genevoise à l'égard des immeubles situés en dehors du canton de Genève. Le calcul effectué est d'autant moins contestable que la valeur d'estimation du bien n'apparaît pas excessive. Par ailleurs, il convient d'ajouter que l'OCPA a admis au titre de dépenses les frais d'entretien du chalet ainsi que les intérêts hypothécaires.

Toutefois, il y a lieu de constater qu'en l'occurrence, le calcul de l'OCPA est erroné. Le 4.5% de 292'900 aboutit à une valeur locative de 13'180.50 fr. et non pas

de 13'500,-- fr. La décision querellée du 12 juillet 2004 devra donc être rectifiée sur ce point.

e. Au titre des dépenses, l'autorité intimée a tenu compte de 25'950 fr. pour la couverture des besoins vitaux du couple, conformément à l'art. 2 let. b RLPCF en vigueur en 2004, et de 12'240 fr. de frais de loyer, conformément aux déclarations de la recourante et aux pièces du dossier. Les intérêts hypothécaires, s'élevant à 2'424.15 par an, dûment attestés, ont aussi été pris en compte. Quant aux frais d'entretien des bâtiments, l'OCPA a appliqué la déduction forfaitaire prévue par la législation fiscale cantonale (art. 16a OCP-AVS/AI), à savoir 17.5% de la valeur locative pour les immeubles âgés de plus de 10 ans comme en l'espèce (art. 2 let. b du règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (LIPP-V). Compte tenu de l'erreur de calcul afférente à la valeur locative, il y a lieu de rectifier aussi la déduction forfaitaire des frais d'entretien, qui se monte à 2'306.60 au lieu des 2'362 fr. arrêtés dans la décision litigieuse.

8. En résumé, s'agissant des prestations fédérales, il y a lieu de constater, après avoir recalculé la déduction forfaitaire des frais d'entretien de l'immeuble, que le montant total des dépenses qui doivent être prises en compte s'élève à 42'920.75 fr. Quant aux ressources, après correction de la valeur locative du chalet, elles s'élèvent à 52.848.95 fr. Les dépenses reconnues demeurent ainsi, nonobstant la rectification de la valeur locative calculée de manière erronée par l'OCPA, largement inférieures aux ressources (art. 3a al. 1 LPC). C'est donc à juste titre que l'OCPA a refusé l'octroi des prestations complémentaires fédérales en espèces dans la décision du 12 juillet 2004.

9. a. En ce qui concerne les prestations complémentaires cantonales, l'art. 4 LPCC prévoit qu'ont droit aux prestations les personnes dont le revenu annuel déterminant n'atteint pas le revenu minimum cantonal d'aide sociale (ci-après: RMCAS) applicable, le montant de la prestation complémentaire correspondant à la différence entre le RMCAS et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 LPCC).

b. Le revenu déterminant au sens de l'art. 5 al. 1 LPCC comprend, notamment, le produit de la fortune, tant mobilière qu'immobilière (let. b), un huitième de la fortune nette après déduction d'un montant de 40'000 fr. pour les couples (let. c), les rentes de l'assurance-vieillesse et survivants et de l'assurance-invalidité ainsi que les indemnités journalières de l'assurance-invalidité (let. d), les rentes, pensions et autres prestations périodiques (let. f) et les prestations complémentaires fédérales (let. e).

c. S'agissant de la fortune immobilière, l'art. 7 al. 7 LPCC précise que pour les immeubles ne servant pas d'habitation principale aux intéressés, ou les immeubles situés hors du canton ou à l'étranger, la valeur à prendre en considération est la

valeur vénale. La LPCC et son règlement d'application ne contiennent en revanche aucune disposition concernant la détermination de la valeur locative d'un immeuble. A titre de droit supplétif, s'appliquent toutefois les dispositions pertinentes de la LPC et de l'OPC-AVS/AI (art. 1A LPCC). Il convient donc de renvoyer aux développements présentés ci-dessus au sujet de la détermination de la valeur locative dans le domaine des prestations complémentaires fédérales, qui s'appliquent *mutatis mutandis* aux prestations complémentaires cantonales.

d. En 2004, le RMCAS d'un couple au bénéfice de prestations de l'assurance-invalidité, dont le taux d'invalidité des deux conjoints était supérieur à 2/3, s'élevait à 40'320 fr. (art. 3 al. 1 let. h du règlement d'application de la LPCC dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2004).

e. Au titre de dépenses déductibles, la LPCC prend notamment en considération, à l'instar de la LPC, les frais de loyer, soit un montant de 15'000 fr. pour les couples (art. 6 al. 1 let. a LPCC et art. 4 du règlement d'application LPCC), ainsi que les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires (art. 6 al. 1 let. c).

10. a. En l'espèce, les rentes invalidité et LPP de la recourante ont été prises en compte au titre des ressources, conformément aux dispositions légales. Quant à la valeur du chalet, elle correspond à celle retenue dans le cadre des prestations fédérales, ce qui n'est pas critiquable, le chalet devant dans les deux cas être évalué à sa valeur vénale. La fortune nette après déduction de la franchise de 40'000 fr. s'élève ainsi aussi à 13'299.25 fr., dont le huitième se monte à 1'662.40 fr..

b. Quant à la valeur locative, les explications présentées ci-dessus au sujet des prestations fédérales sont aussi valables. La valeur locative qui aurait dû être prise en compte s'élève à 13'180.50 fr., à laquelle s'ajoutent 25.85 fr. au titre d'intérêts de la fortune mobilière. Le produit de la fortune mobilière et immobilière se monte ainsi à 13'206.35 fr.

c. L'OCPA est ainsi invité à corriger le montant de la valeur locative du chalet aussi s'agissant des prestations complémentaires cantonales, la décision litigieuse étant erronée sur ce point. Cette modification entraînera une diminution des ressources, qui s'élèveront ainsi à 53'624.75 fr, après rectification du calcul.

d. S'agissant des dépenses, les montants du loyer et du RMCAS retenus sont corrects. Quant aux frais d'entretien du chalet, il y a lieu de rectifier le calcul, compte tenu de l'erreur sur la valeur locative. Ces frais se montent à 2'306.60 fr. et non pas à 2'362 fr. La décision litigieuse devra être modifiée sur ce point. Le montant total des dépenses, y compris le RMCAS, s'élève ainsi à 57'290.75 fr.

e. La différence entre les ressources et les dépenses s'élèvera donc à 3'666 fr. (57'290.75 fr. - 53'624.75 fr.), après rectification du calcul, contre les 3'402 fr. retenus dans la décision querellée. Le montant mensuel des prestations

complémentaires cantonales, dès le 1er juillet 2004, s'élèvera donc à 305.50 fr. (art. 37 al. 1 LPCC combiné avec l'art. 25 al. 1 let. c et al. 2 let. b OPC-AVS/AI). L'OCPA devra octroyer à la recourante la différence, avec effet rétroactif.

11. En conclusion, la décision de l'OCPA du 12 juillet 2004 est erronée en tant qu'elle arrête à 13'500 fr. la valeur locative du chalet et à 2'363 fr. les frais d'entretien. Ces montants s'élèvent respectivement à 13'180.50 fr. et à 2'306.60 fr. L'OCPA est invité à rectifier ces valeurs dans la décision querellée et à recalculer en conséquence le montant des prestations complémentaires. Dans la mesure où la diminution des recettes conduit à une augmentation de la prestation complémentaire cantonale en espèces, l'OCPA sera tenu d'allouer ce montant à titre rétroactif.

    Il y a lieu d'observer qu'en tant que l'erreur s'est produite aussi dans les décisions postérieures, notamment dans celle du 3 janvier 2005, qui ne font pas l'objet de la présente procédure, l'OCPA est invité à procéder à leur rectification.

    Pour le surplus, la décision querellée est correcte. Il convient en effet de rappeler que la particularité du domaine des prestations complémentaires réside en ce que c'est l'absence de revenu et de fortune qui fonde le droit aux prestations et que ces dernières sont d'autant plus élevées que le revenu et la fortune déterminants sont peu importants. C'est donc à bon droit que l'OCPA a tenu compte de l'existence du chalet de la recourante, sous déduction de l'intégralité des dettes chirographaires et hypothécaires attestées.

*****

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL CANTONAL DES ASSURANCES SOCIALES

Statuant

(conformément à la disposition transitoire de l'art. 162 LOJ)

A la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement.

3. Annule la décision sur opposition de l'Office cantonal des personnes âgées du 24 mai 2005 ainsi que la décision du 12 juillet 2004.

4. Renvoie la cause à l'Office cantonal des personnes âgées pour nouveau calcul et nouvelle décision au sens des considérants.

5. Dit que la procédure est gratuite.

6. Dit que pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, les parties peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification par pli recommandé adressé au Tribunal fédéral des assurances, Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE, en trois exemplaires. Ce mémoire doit : a) indiquer exactement quelle décision le recourant désire obtenir en lieu et place de la décision attaquée; b) exposer pour quels motifs le recourant estime pouvoir demander cette autre décision; c) porter la signature du recourant ou de son représentant. Si le mémoire ne contient pas les trois éléments énumérés sous lettres a) b) et c) ci-dessus, le Tribunal fédéral des assurances ne pourra pas entrer en matière sur le recours qu'il devra déclarer irrecevable. Le mémoire de recours mentionnera encore les moyens de preuve, qui seront joints au mémoire s'il s'agit de pièces en possession du recourant. Seront également jointes au mémoire la décision attaquée et l'enveloppe dans laquelle elle a été expédiée au recourant (art. 132 106 et 108OJ).

Le greffier	La Présidente :
Pierre RIES	Isabelle DUBOIS

La secrétaire-juriste :
Verena Pedrazzini Rizzi

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