
EN FAIT

1. Madame A_____ (ci-après : l'assurée ou la recourante), née le _____ 1922, de nationalité suisse, est au bénéfice d'une rente de l'assurance-vieillesse et survivants (AVS), complétée par une rente de la prévoyance professionnelle (LPP).
2. Le 10 février 2014, les Hôpitaux universitaires de Genève ont informé le service des prestations complémentaires (ci-après : le SPC) que l'assurée était hospitalisée depuis le 30 novembre 2013 et était, depuis le 29 décembre 2013, en attente d'un placement en maison de retraite. Dès cette date, ses frais de pension de CHF 217.- par jour lui seraient facturés, tandis que ses frais de soins seraient facturés à son assurance-maladie.
3. Le même jour, l'assurée a déposé une demande de prestations complémentaires auprès du SPC, dans laquelle elle a précisé qu'elle ne percevait pas d'autre revenu que ses rente AVS et LPP, qu'elle était propriétaire d'un bien immobilier valorisé à CHF 255'000.-, et qu'elle disposait de deux comptes bancaires et postaux.

Elle a notamment joint :

- un acte notarié du 18 mars 1988, dont il ressort qu'elle avait, conjointement avec feu son époux, acheté au prix de CHF 160'000.- un appartement en PPE sis sur la parcelle n° 1_____ de l'ancienne commune d'Ayer/Zinal, laquelle faisait aujourd'hui partie de la commune d'Anniviers ; chaque époux était inscrit comme copropriétaire indivis par moitié de ce bien ;
 - les relevés de ses comptes auprès de la Banque Migros et de la Poste, stipulant des soldes respectifs de CHF 11'389.05 et 16'797.90 au 31 décembre 2013 ;
 - une estimation établie le 6 janvier 2014 par M. D_____, agent immobilier et courtier professionnel USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier), évaluant à CHF 255'000.- la valeur de l'appartement d'Anniviers, en tenant compte de son état, de celui de l'immeuble et du marché local ; Le document stipulait qu'en raison des incertitudes juridiques liées à la Lex Weber, aucune transaction immobilière n'était réalisée à Zinal ; il y était également précisé que l'appartement, d'une superficie de 70m², comprenait trois pièces, est en bon état et dispose d'une place de parc ; l'immeuble dans lequel il se trouvait avait été construit en 1983 et sa toiture avait été rénovée en 2011.
4. Les 19 février, 24 mars et 22 avril 2014, le SPC a sollicité de l'assurée une estimation officielle de la valeur vénale et de la valeur locative d'un appartement qu'elle avait occupé à l'avenue E_____, à Genève.
 5. Par pli du 15 mai 2014, le fils de l'assurée a répondu que sa mère n'était pas propriétaire de ce logement, lequel appartenait à l'un de ses enfants.
 6. Par décision du 30 juillet 2014, le SPC a nié à l'assurée tout droit aux prestations complémentaires et au subside de l'assurance-maladie dès le 1^{er} décembre 2013. Dans ses plans de calculs, il a notamment tenu compte d'une fortune immobilière

de CHF 255'000.-, d'un « produit des biens immobiliers » de CHF 11'475.- et d'une épargne de CHF 28'196.-.

7. Le 27 août 2014, l'assurée, par l'intermédiaire de son fils, s'est opposée à la décision du 30 juillet 2014.

Elle a estimé que la fortune immobilière et son produit avaient été surévalués par le SPC, dans la mesure où l'appartement de Zinal appartenait à une hoirie et non à elle seule. Ce bien n'était de surcroît pas loué et occasionnait des frais.

Par ailleurs, elle a soutenu que l'épargne retenue de CHF 21'186.95 était erronée et devait être fixée à CHF 11'389.05, montant correspondant au solde de son compte auprès de la Banque Migros.

L'assurée a joint :

- un certificat d'héritier du 3 septembre 2008, stipulant que son époux était décédé en juin 2008, n'avait pas pris de disposition pour cause de mort, et avait laissé quatre héritiers, soit elle-même et ses trois fils ;
- une déclaration de succession du 11 juin 2009 remplie par l'un de ses fils, stipulant qu'elle avait droit à la moitié de la succession et que l'avoir net imposable de la succession s'élevait à CHF 14'992.- ;
- un relevé de son compte postal, faisant état d'un versement de CHF 20'670.- en faveur de l'EMS B _____ et d'un solde de CHF 2'126.10 au 19 août 2014.

8. Par décision sur opposition du 11 novembre 2014, le SPC a partiellement admis l'opposition et recalculé les prestations complémentaires dès le 1^{er} décembre 2013. S'appuyant sur ses nouveaux calculs, il a conclu à un solde de CHF 4'982.- en faveur de l'assurée pour la période de décembre 2013 à novembre 2014, puis à des prestations complémentaires mensuelles de CHF 578.- dès décembre 2014.

Détaillant ses plans de calculs, il a indiqué avoir mis à jour la fortune mobilière dès le 1^{er} septembre 2014 pour tenir compte du paiement par l'assurée de CHF 20'670.- d'arriérés de pension en faveur de sa maison de retraite.

Par ailleurs, il avait intégré dans ses calculs une fortune immobilière de CHF 191'250.- correspondant à 75% de la valeur vénale de l'immeuble sis à Zinal (75% x 255'000). Il a retenu que l'assurée était, avant le décès de son époux, copropriétaire pour moitié de cet immeuble, et que, suite au décès, elle avait droit, à une part de 50% sur ce bien résultant de la liquidation du régime matrimonial, complétée par une part de 25% due à titre successoral. Elle pouvait donc prétendre à une part globale de 75% sur ce bien.

Enfin, le SPC avait tenu compte d'un produit hypothétique de CHF 8'606.25 (4.5% x 191'250) et de frais d'entretien forfaitaires de CHF 1'721.25 (20% x 8'606.25), considérant que l'assurée avait renoncé à percevoir un loyer sur son immeuble de Zinal.

9. Par courrier du 4 décembre 2014 adressé au SPC, l'assurée a contesté la décision sur opposition du 11 novembre 2014.

En premier lieu, elle a souligné qu'elle ne disposait plus que de CHF 327.- sur son compte postal, et réitéré que son épargne devait être fixée sur la base du solde de son compte auprès de la Banque Migros.

En second lieu, elle a invoqué que la valeur de son appartement de Zinal avait diminué en raison des conséquences liées à l'adoption de la Lex Weber.

Elle a joint :

- deux extraits actualisés de ses comptes auprès de la Poste et de la Banque Migros, mentionnant des soldes respectifs de CHF 327.- au 5 novembre 2014 et CHF 11'389.05 au 25 novembre 2014 ;
- une nouvelle estimation de son appartement d'Anniviers, établie le 26 novembre 2014 par l'agent immobilier D_____, évaluant désormais à CHF 235'000.- le bien en question, en tenant compte de son état, du marché local et des « conséquences de la Lex Weber » ; il était précisé qu'en raison des incertitudes juridiques liées à cette loi, les transactions immobilières étaient devenues particulièrement rares à Zinal.

10. Le 10 décembre 2014, le SPC a transmis le courrier du 4 décembre 2014 à la chambre de céans, considérant qu'il relevait de sa compétence.

11. Le 12 décembre 2014, la chambre des assurances sociales de la Cour de justice a informé l'assurée que son recours avait été enregistré sous le numéro de cause A/3823/2014. Elle a également invité le SPC à lui transmettre sa réponse et son dossier.

12. Dans sa réponse du 19 janvier 2015, l'intimé a conclu au rejet du recours.

Il a exposé qu'en cas de diminution de fortune, un nouveau calcul des prestations complémentaires ne pouvait être effectué qu'une fois par an, de sorte que l'épargne de l'assurée, mise à jour le 31 août 2014, ne pouvait être actualisée une nouvelle fois avant le 31 décembre 2014.

Il a précisé avoir déjà tenu compte de l'épargne de la recourante auprès de la Banque Migros, soit CHF 11'389.05. En revanche, contrairement à ce que cette dernière semblait croire, il n'avait pas intégré dans ses calculs les CHF 20'670.- versés à sa maison de retraite.

S'agissant de la diminution alléguée de la valeur de l'appartement de Zinal, il a rétorqué qu'elle n'était pas étayée par une quelconque preuve.

13. Invitée par la chambre de céans à se déterminer, la recourante n'a pas présenté d'observations.

14. 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), en vigueur dès le 1^{er} janvier 2011, 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. Les dispositions de la LPGA, en vigueur depuis le 1er janvier 2003, s'appliquent aux prestations complémentaires fédérales à moins que la LPC n'y déroge expressément (art. 1 al. 1 LPC). En matière de prestations complémentaires cantonales, la LPC et ses dispositions d'exécution fédérales et cantonales, ainsi que la LPGA et ses dispositions d'exécution, sont applicables par analogie en cas de silence de la législation cantonale (art. 1A LPCC).

La LPC a connu plusieurs modifications concernant le montant des revenus déterminants, entrées en vigueur le 1er janvier 2011. En cas de changement de règles de droit, la législation applicable reste celle qui était en vigueur lors de la réalisation de l'état de fait qui doit être apprécié juridiquement ou qui a des conséquences juridiques, sous réserve de dispositions particulières de droit transitoire (ATF 130 V 445 consid. 1.2.1; arrêt du Tribunal fédéral des assurances U 18/07 du 7 février 2008 consid. 1.2).

Dans la mesure où la décision sur opposition du 11 novembre 2014 concerne le droit aux prestations complémentaires de la recourante à compter du 1^{er} décembre 2013, les dispositions de la LPC dans sa teneur en vigueur dès le 1er janvier 2011 sont applicables au cas d'espèce.

3. a. En matière de prestations complémentaires fédérales, les décisions sur opposition sont sujettes à recours dans un délai de 30 jours (art. 56 al. 1 et 60 al. 1 LPGA ; cf. également art. 9 de la loi cantonale du 14 octobre 1965 sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité - LPFC ; J 4 20) auprès du tribunal des assurances du canton de domicile de l'intéressée (art. 58 al. 1 LPGA).
- b. S'agissant des prestations complémentaires cantonales, l'art. 43 LPCC ouvre la même voie de droit.
- c. En l'espèce, le recours, transmis par l'intimé à la chambre de céans pour objet de sa compétence (art. 64 al. 2 de la loi sur la procédure administrative ; LPA – E 5 10), a été interjeté dans les formes et délais prévus par la loi (art. 60 et 61 let. b LPGA), de sorte qu'il est recevable.

4. Le litige porte sur le calcul du droit de la recourante aux prestations complémentaires dès le 1^{er} décembre 2013.
5. En vertu de l'art. 4 al. 1 let. a et c LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle en Suisse ont droit à des prestations complémentaires fédérales, dès lors qu'elles perçoivent une rente de vieillesse de l'assurance-vieillesse et survivants, ou ont droit à une rente ou à une allocation pour impotent de l'assurance-invalidité.

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). Le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants (art. 9 al. 1 LPC).

Selon l'art. 10 al. 2 LPC, pour les personnes qui vivent en permanence ou pour une longue période dans un home ou dans un hôpital, les dépenses reconnues comprennent :

- a. la taxe journalière; les cantons peuvent fixer la limite maximale des frais à prendre en considération en raison du séjour dans un home ou dans un hôpital; les cantons veillent à ce que le séjour dans un établissement médico-social reconnu ne mène pas, en règle générale, à une dépendance de l'aide sociale.
- b. un montant, arrêté par les cantons, pour les dépenses personnelles.

L'art. 10 al. 3 LPC dispose que sont en outre reconnus comme dépenses les frais d'obtention du revenu, jusqu'à concurrence du revenu brut de l'activité lucrative (let. a), les frais d'entretien des bâtiments et les intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence du rendement brut de l'immeuble (let. b), les cotisations aux assurances sociales de la Confédération, à l'exclusion des primes d'assurance-maladie (let. c), le montant forfaitaire annuel pour l'assurance obligatoire des soins, lequel doit correspondre au montant de la prime moyenne cantonale ou régionale pour l'assurance obligatoire des soins, couverture accidents comprise (let. d) et les pensions alimentaires versées en vertu du droit de la famille (let. e).

6. Selon l'art. 11 al. 1 LPC, les revenus déterminants comprennent notamment le produit de la fortune mobilière et immobilière (let. b), un dixième de la fortune nette pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, dans la mesure où elle dépasse CHF 37'500.- (let. c), les rentes de l'AVS et de l'AI (let. d), et les ressources et parts de fortune dont un ayant droit s'est dessaisi (let. g).

L'art. 11 al. 2 LPC prévoit que, pour les personnes vivant dans un home ou dans un hôpital, les cantons peuvent fixer le montant de la fortune qui sera pris en compte en dérogeant à l'al. 1^{er} let. c. Les cantons sont autorisés à augmenter ce montant jusqu'à concurrence d'un cinquième.

7. a. Aux termes de 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 de domicile. En règle générale, sont pris en compte pour le calcul de la prestation complémentaire annuelle les revenus déterminants obtenus au cours de l'année civile précédente et l'état de la fortune le 1^{er} 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).

b. Selon l'art. 17 al. 4 OPC-AVS/AI, 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. La manière de déterminer la valeur vénale est laissée aux cantons. Diverses solutions ont été consacrées par la jurisprudence: établissement de la valeur vénale par la commission cantonale d'estimation, addition de la valeur temporelle des immeubles de la propriété foncière concernée et de la valeur vénale du sol, valeur moyenne entre la valeur fiscale et la valeur de l'assurance immobilière, et valeur officielle (Pratique VSI 1998, p. 279). En ce qui concerne les 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. À Genève, le règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (RIPP – D 3 08.01) prévoit à son art. 20 qu'au lieu du montant effectif des frais et primes ainsi que des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, qui sont assimilés aux frais d'entretien, le contribuable peut, pour son propre logement, faire valoir une déduction forfaitaire (al. 1). L'art. 20 al. 2 RIPP prévoit que cette déduction forfaitaire, calculée sur la valeur locative selon l'article 24 al. 2 LIPP, est la suivante : 10 %, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est inférieur ou égal à 10 ans (let. a); 20 %, si l'âge du bâtiment au début de la période fiscale est supérieur à 10 ans (let. b).

Les dettes prouvées doivent être déduites de la fortune brute. Les dettes hypothécaires ne sont pas portées en déduction de la valeur de l'immeuble, mais en totalité du montant de la fortune globale (Directives de l'Office fédéral des assurances sociales [OFAS] concernant les prestations complémentaires [DPC], 3443.05).

c. Lorsque l'assuré fait partie d'une succession non partagée, il convient également d'inclure dans le calcul des prestations complémentaires la valeur de sa part dans ladite succession, dès le moment où elle lui échoit, soit avant même que celui-ci acquiert le droit d'en disposer (RCC 1992, p. 326, consid. 1b; ATFA non publié P 8/02 du 12 juillet 2002 consid. 3b, et P 54/02 du 17 septembre 2003).

Conformément aux art. 537 al. 1 et 560 du code civil suisse (CC – RS 210), les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte, soit dès la mort du de cujus.

Par « part dans une succession non partagée », il faut entendre la prétention de l'héritier en question au résultat de la liquidation lors de la dissolution de la

communauté héréditaire (ATF non publié 9C_999/2009 du 7 juin 2010, consid. 1.1 ; voir également RCC 1992 p. 325, consid. 2c).

Des difficultés lors de la réalisation ne suffisent pas pour s'écarter de la jurisprudence précitée. Ce n'est que lorsqu'il est établi que toutes les possibilités légales pour l'exécution des prétentions successorales ont été utilisées que l'on peut s'éloigner de cette jurisprudence et ainsi de la prise en considération de la valeur de la part dans la succession non partagée (ATFA non publié 8/02 du 12 juillet 2002, consid. 3b).

8. Entre également en considération, à titre de revenu déterminant, le produit de la fortune mobilière et immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC).

- a. Lorsque le bénéficiaire de prestations complémentaires habite le bien immobilier dont il est propriétaire, la valeur locative du bien en question entre en considération à titre de produit de la fortune immobilière au sens de l'art. 11 al. 1 let. b LPC.

Selon l'art. 12 al. 1 OPC-AVS/AI, la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que le revenu provenant de la sous-location sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile. En l'absence de tels critères, ceux relatifs à l'impôt fédéral direct sont déterminants (art. 12 al. 2 OPC-AVS/AI).

De ce montant, il y a encore lieu de déduire le montant forfaitaire relatif aux frais d'entretien des bâtiments ainsi que les frais hypothécaires (Erwin CARIGIET/Uwe KOCH, *Ergänzungsleistungen zur AHV/IV*, 2^{ème} éd. 2009, p. 170).

- b. Lorsque le bénéficiaire n'habite pas le bien immobilier en question et que celui-ci n'est pas loué, il y a lieu de retenir un revenu correspondant au loyer usuel du quartier ou alors un revenu moyen, reflétant le taux de rendement pendant toute la durée de vie des bâtiments situés sur le terrain (CARIGIET / KOCH, *op.cit.*, p. 172, qui considère que 5% de la valeur vénale correspond au revenu moyen précité). De ce revenu hypothétique, il y a à nouveau lieu de déduire les frais d'entretien forfaitaires et les intérêts hypothécaires (*ibidem*).

9. A teneur de 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 montant de la prestation complémentaire correspond à la différence entre les dépenses reconnues et le revenu déterminant du requérant (art. 15 al. 1 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 (art. 6 LPCC).

Selon l'art. 5 LPCC, le revenu déterminant est calculé conformément aux règles fixées dans la LPC et ses dispositions d'exécution, moyennant les adaptations suivantes : les prestations complémentaires fédérales sont ajoutées au revenu

déterminant (let. a) et, en dérogation à l'art. 11 al. 1 let. c LPC, la part de la fortune nette prise en compte dans le calcul du revenu déterminant est de un cinquième pour les bénéficiaires de rentes de vieillesse, et ce après déduction des franchises prévues par cette disposition (let. c ch. 1).

Selon l'art. 7 LPCC, la fortune comprend la fortune mobilière et immobilière définie par la LPC 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 (LIPP - D 3 08), à l'exception notamment des règles concernant 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 LPC et ses dispositions d'exécution sont réservées (al. 2).

10. Selon l'art. 25 al. 1 let. c et d OPC-AVS/AI, 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 CHF 120 par an (let. c) et lors d'un contrôle périodique, si l'on constate un changement des dépenses reconnues, des revenus déterminants et de la fortune; on pourra renoncer à rectifier la prestation complémentaire annuelle, lorsque la modification est inférieure à CHF 120 par an (d).

Selon l'art. 25 al. 2 let. c et d 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 diminution de l'excédent des dépenses, au plus tard dès le début du mois qui suit celui au cours duquel la nouvelle décision a été rendue; la créance en restitution est réservée lorsque l'obligation de renseigner a été violée (let. c) et dans les cas prévus par l'al. 1, let. d, 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 et au plus tard dès le début du mois qui suit celui au cours duquel la nouvelle décision a été rendue. La créance en restitution est réservée lorsque l'obligation de renseigner a été violée (d).

Selon l'art. 25 al. 3 OPC-AVS/AI, en vigueur depuis le 1er janvier 1998, un nouveau calcul de la prestation complémentaire annuelle ne peut être effectué qu'une fois par an suite à une diminution de la fortune.

11. 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 donc 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 126 V 353 consid. 5b; ATF 125 V 193 consid. 2). Aussi n'existe-t-il 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 ; le défaut de preuve va au détriment de la partie qui entendait tirer un droit du fait non prouvé (ATF 126 V 319 consid. 5a; arrêt du Tribunal fédéral des assurances I 339/03 du 19 novembre 2003 consid. 2).

12. En premier lieu, la recourante conteste l'épargne retenue dans la décision sur opposition litigieuse, arguant que celle-ci devrait être fixée à CHF 11'389.05.

La chambre de céans constate que l'épargne de CHF 28'186.95 retenue par l'intimé dès le mois de décembre 2013 correspond à la somme des avoirs attestés dans les relevés de compte transmis par la recourante à l'appui de sa demande de prestations complémentaires, soit CHF 16'797.90 pour le compte Postfinance et CHF 11'389.05 pour le compte de la Banque Migros. Ce montant ne prête pas le flanc à la critique.

L'intimé a tenu compte d'une diminution de l'épargne dès le mois de septembre 2014, dans la mesure où le nouvel extrait de compte postal transmis par la recourante en août 2014 ne stipulait plus qu'un solde de CHF 2'126.10. Il a fixé le montant actualisé de l'épargne à CHF 13'515.15 (CHF 2'126.10 + 11'389.05), chiffre qui paraît également correct dans la mesure où le solde du compte ouvert à la Banque Migros est resté le même en 2014.

L'intimé a déjà tenu compte d'une diminution de fortune dès le mois de septembre 2014. Même si le montant de l'épargne de l'intéressée a diminué une nouvelle fois depuis lors, l'intimé n'est pas tenu de procéder à un nouveau calcul avant l'échéance du délai d'une année prévu par l'art. 25 al. 3 OPC-AVS/AI.

Partant, le grief de la recourante relatif à l'épargne retenue par le SPC doit être écarté.

13. S'appuyant sur la première estimation immobilière réalisée en janvier 2014, l'intimé a retenu une fortune immobilière de CHF 191'250.- correspondant aux trois quarts de la valeur vénale d'un appartement à Zinal.

La recourante ne conteste pas son droit à une part de 75% de ce bien résultant de la liquidation du régime matrimonial et de la succession de feu son époux. Elle soutient toutefois que la valeur vénale de l'appartement en question, évaluée à CHF 255'000.- dans la première estimation immobilière, aurait diminué « suite aux effets de la Lex Weber ». Elle se prévaut d'une nouvelle estimation réalisée en novembre 2014, chiffrant désormais la valeur de ce bien à CHF 235'000.-.

À titre préalable, on précisera que le Tribunal fédéral n'a pas établi de conditions de validité formelle auxquelles doivent satisfaire les expertises sur des biens immobiliers afin de se voir reconnaître valeur probante dans les litiges en matière d'assurances sociales. La procédure en assurances sociales est régie par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 99 V 12 consid. 3c).

La chambre de céans constate que la première estimation réalisée par l'agence immobilière D_____ a été établie par un professionnel et tient compte de divers éléments objectifs et subjectifs tels que la surface de l'appartement (70m²), son état

général - qualifié de très bon - sa situation géographique, la date de construction de l'immeuble (1983) et la situation sur le marché local à Zinal, suite à l'adoption de la Lex Weber. Dans la mesure où cette évaluation tient compte des circonstances concrètes, c'est à juste titre que l'intimé s'est fondé sur celle-ci pour retenir une valeur vénale de CHF 255'000.-, montant qui paraît au demeurant modeste au regard des offres de vente listées sur le site internet de l'agence D_____ pour des biens comparables.

En revanche, l'estimation subséquente du 26 novembre 2014, invoquée par la recourante, ne saurait être prise en compte dans le calcul des prestations complémentaires. En effet, ce document n'expose pas les raisons pour lesquelles la valeur de l'appartement aurait soudainement diminué à CHF 235'000.-, et il ne fait état d'aucune péjoration du marché postérieurement à la première évaluation immobilière. De plus, tous les critères d'évaluation sur lesquels il se fonde ont déjà été pris en compte dans la première estimation, notamment la situation sur le marché local depuis l'adoption de la Lex Weber. Enfin, on constate que cette nouvelle estimation est postérieure à la décision sur opposition litigieuse. Or, selon la jurisprudence, le juge appelé à connaître de la légalité d'une décision rendue par une assurance sociale doit apprécier l'état de fait déterminant existant au moment où la décision sur opposition litigieuse a été rendue (ATF 121 V 366 consid. 1b et les références citées).

Partant, c'est à bon droit que l'intimé a fixé à CHF 255'000.- la valeur vénale de l'appartement de Zinal, et qu'il a retenu sur cette base une fortune immobilière de CHF 191'250.- (75% x 255'000).

14. a. S'agissant du « produit des biens immobiliers » de CHF 8'606.25, l'intimé a calculé sa valeur annuelle en faisant application du taux forfaitaire de 4,5% de la valeur vénale.

L'application de ce taux forfaitaire n'est ni contestée, ni contestable. De surcroît, selon la doctrine, même un taux supérieur de 5% serait encore raisonnable (cf. *supra* consid. 8b ; ATAS/1122/2013 du 19 novembre 2013, consid. 15b).

b. Quant aux frais d'entretien de l'immeuble, fixés à CHF 1'721.25, l'intimé en a tenu compte forfaitairement à raison de 20 % de la valeur locative hypothétique, en application de l'art. 20 al. 2 RIPP. Aucun reproche ne peut lui être formulé sur ce point.

15. Eu égard aux considérations qui précèdent, le recours, mal fondé, doit être rejeté.

La recourante, qui succombe, n'a pas droit à une indemnité de dépens.

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. a et g LPGA ; art. 89H LPA).

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

Statuant

A la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. Le rejette.
3. Dit que la procédure est gratuite.
4. 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) aux conditions de l'art. 95 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires fédérales, par la voie du recours constitutionnel subsidiaire (articles 113 ss LTF) aux conditions de l'art. 116 LTF pour ce qui a trait aux prestations complémentaires cantonales. 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

Le président

Sylvie SCHNEWLIN

Raphaël MARTIN

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