

**COUR DES ASSURANCES SOCIALES**

---

---

Arrêt du 12 septembre 2025

---

Composition : M. PIGUET, président  
Mme Brélaz Braillard et M. Tinguely, juges  
Greffier : M. Frattolillo

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**A.Q.** \_\_\_\_\_, à [...], recourante, représentée par Me Guy Longchamp, à Assens,

et

**CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS**, à Vevey, intimée.

---

**Art. 11 al. 1 let. b et c et 11a al. 2 et 3 LPC ; art. 12 et 15e al. 2 OPC-AVS/AI**

**E n f a i t :**

**A.** A.R.\_\_\_\_\_ est décédé le 27 mai 1997. Par testament olographe du 14 février 1974, il a institué pour héritiers à parts égales ses deux fils, B.Q.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_, et attribué à son épouse, A.Q.\_\_\_\_\_ (ci-après également : la recourante), l'usufruit viager sur la totalité des biens de la succession (d'un montant de 108'289 fr. 50), laquelle était principalement constituée d'un immeuble (parcelle n° [...] de la commune de [...]).

Par acte de vente du 3 juillet 1998, B.Q.\_\_\_\_\_ a vendu à B.R.\_\_\_\_\_ et son épouse sa part à l'immeuble précité. Dans le même temps, A.Q.\_\_\_\_\_ a renoncé à son usufruit sur l'immeuble.

**B.** A la suite de son entrée en EMS, A.Q.\_\_\_\_\_ a, par demande de prestations du 19 décembre 2023, sollicité auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse) l'octroi de prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, la Caisse a notamment requis la production de copies de l'acte de vente complet de la parcelle n° [...] de la commune de [...] ainsi que de l'acte testamentaire constituant l'usufruit en faveur de l'assurée. Elle a par ailleurs sollicité de la part de la Direction générale de la cohésion sociale une estimation de la valeur vénale de l'immeuble de [...].

Par décisions du 29 juillet 2024, confirmées sur opposition le 27 août 2024, la Caisse a fixé le montant des prestations complémentaires dues à l'assurée à 255 fr. du 1<sup>er</sup> au 30 novembre 2023, à 1'801 fr. du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2023, à 1'916 fr. du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2024 et à 626 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2024. Dans le cadre de ses calculs, la Caisse a notamment considéré que la renonciation à l'usufruit devait être considéré comme un dessaisissement de revenu et qu'il fallait tenir compte, à ce titre, d'un montant de 13'200 fr. correspondant à la valeur locative de l'immeuble.

A la suite d'une nouvelle estimation de la valeur vénale de l'immeuble de [...] par la Direction générale de la cohésion sociale, la Caisse a, par décision sur opposition du 13 septembre 2024, annulant et remplaçant sa précédente décision sur opposition du 27 août 2024, recalculé le montant des prestations complémentaires dues à l'assurée et fixé, sur la base d'une valeur locative de l'immeuble de 7'500 fr., le montant de celles-ci à 635 fr. du 1<sup>er</sup> au 30 novembre 2023, à 2'181 fr. du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2023, à 2'296 fr. du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2024 et à 1'006 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2024.

**C. a)** Par acte du 14 octobre 2024, A.Q.\_\_\_\_\_, désormais représentée par Me Guy Lonchamp, avocat à Assens, a contesté la décision sur opposition rendue le 13 septembre 2024. En substance, elle estimait que la Caisse avait violé le droit fédéral, respectivement le principe de l'interdiction de la rétroactivité, dans la mesure où seul un dessaisissement de fortune survenu postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pouvait être pris en considération. Par ailleurs, la Caisse n'avait pas tenu compte, dans son calcul, des coûts que le titulaire d'un usufruit doit assumer en lien avec son usufruit, étant précisé que l'immeuble grevé avait dû faire l'objet de très nombreuses transformations et rénovations, et n'avait pas procédé à un abattement de 10'000 fr. par année sur la valeur dessaisie comme le requiert le droit fédéral. Enfin, elle contestait la manière dont la valeur locative avait été calculée par la Caisse.

**b)** Dans sa réponse du 5 novembre 2024, la Caisse a conclu au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée. Elle a notamment expliqué qu'il y avait lieu de prendre en compte tout dessaisissement sans limite de temps, la date à laquelle le dessaisissement avait été accompli n'ayant en principe aucune importance. Il convenait par conséquent de tenir compte des actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2021. C'est par ailleurs à bon droit qu'elle avait tenu compte de la valeur locative selon les règles applicables en matière fiscale pour déterminer le montant du dessaisissement de revenus dans le calcul de prestations complémentaires de l'assurée. Au vu des obligations très restreintes

(obligation d'entretien et de réparations courantes) de l'usufruitier en lien avec le bien immobilier objet de son droit, la prise en compte d'un montant de 7'500 fr. (correspondant à 6 % de 125'000 fr. [soit la moitié de la valeur vénale du bien]), le calcul de prestations complémentaires ne prêtait pas le flanc à la critique. S'agissant pour finir de l'abattement de 10'000 fr., elle était d'avis qu'il n'existait pas de possibilité d'amortissement, dès lors qu'elle était réservée à la fortune ayant fait l'objet d'un dessaisissement.

**c)** Dans sa réplique du 28 avril 2025, A.Q. \_\_\_\_\_ s'est référée intégralement aux conclusions prises dans son recours du 13 octobre 2024. Elle estimait, à la lumière de la jurisprudence de la Cour des assurances sociales, que, nonobstant les explications fournies par la Caisse, la décision sur opposition litigieuse violait de manière « crasse » l'interdiction de non-rétroactivité des lois et qu'elle devait, pour ce seul motif, être annulée. Subsidiairement, il convenait à tout le moins de retenir qu'elle n'avait pas renoncé à son usufruit sans contrepartie, mais en raison d'une obligation légale et moyennant prestation adéquate. En effet, à la suite du décès de son mari, elle disposait d'une créance de 108'269 fr. au titre de liquidation du régime matrimonial ; quant à la masse successorale, elle s'élevait également à un montant de 108'269 fr., lequel devait être partagé, selon le régime légal, entre les héritiers. Dans la mesure où aucun montant en espèces n'était disponible et qu'elle n'avait pas les moyens de verser la soulte due à ses deux fils, le partage successoral avait été réalisé par le renoncement à l'usufruit, en contrepartie d'un montant de 91'710 fr. 50 versé par ses enfants. Au surplus, il y avait lieu de rappeler que ses enfants avaient contribué de manière régulière à son entretien, que ce soit financièrement ou par des actes de soutien d'une autre nature.

**d)** Par duplique du 6 mai 2025, la Caisse a préavisé une nouvelle fois le rejet du recours. Elle a notamment relevé que le défunt époux de l'assurée avait fait usage de la possibilité de lui laisser l'usufruit de toute la part de succession (dont faisait partie la moitié de l'immeuble de [...]) dévolue à ses descendants par testament olographe du

14 février 1974. Dans ces conditions, l'assurée n'était pas tenue de verser une quelconque soulte à ses enfants dans le cadre du partage successoral. Rien ne s'opposait par conséquent à ce qu'elle reste usufruitière de toute la part de la succession de feu son époux jusqu'à son décès. Quant au versement de 91'710 fr. 50, il avait été versé dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, soit antérieurement au partage de la succession. Ainsi, il y avait lieu de retenir que l'assurée avait renoncé à son usufruit sans contrepartie et sans obligation légale. Pour le surplus, il n'existait au dossier aucune preuve ou indice de l'aide fournie à l'assurée par ses enfants au titre d'un devoir moral.

**e)** Par courrier du 4 juin 2025, le juge instructeur a requis de la Caisse qu'elle produise le calcul détaillé de la valeur locative de l'usufruit.

**f)** Dans ses déterminations du 5 juin 2025, la Caisse a indiqué ce qui suit :

Sur demande de notre part, la Direction générale de la cohésion sociale a estimé la valeur vénale du bien immobilier de [...] à CHF 250'000.00 (art. 15 RLVPC-RFM).

Seule la moitié de l'immeuble se trouvant dans la masse successorale de feu l'époux de la recourante, le droit d'usufruit (art. 473 CC) constitué en faveur de cette dernière ne portait donc que sur la moitié de l'immeuble. Cela signifie que la valeur vénale de la part dont la recourante était usufruitière était de CHF 125'000.00.

Pour sa part, le Tribunal fédéral a considéré, dans un arrêt 2C\_829/2016 du 10 mai 2017, que la valeur locative pouvait être déterminée sur la base des règles applicables en matière fiscale, en tenant compte du 6 % de la valeur fiscale du bien.

En l'espèce, la valeur fiscale du bien de [...] est très largement supérieure à sa valeur vénale.

Dans un souci de cohérence et vu le caractère favorable à la recourante de cette manière de procéder, nous avons choisi d'effectuer le calcul sur la base non pas de la valeur fiscale du bien, mais de sa valeur vénale :

□ 6 % de CHF 125'000.00 = **CHF 7'500.00**

**g)** A.Q. \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 10 juillet 2025.

**E n d r o i t :**

**1. a)** Les dispositions de la loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales (LPGA ; RS 830.1) s'appliquent aux prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité (art. 1 de la loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI [LPC ; RS 831.30]). Les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte sont sujettes à recours auprès du tribunal des assurances compétent (art. 56 et 58 LPGA). Le recours doit être déposé dans les trente jours suivant la notification de la décision sujette à recours (art. 60 al. 1 LPGA).

**b)** En l'espèce, le recours a été interjeté en temps utile auprès du tribunal compétent (art. 93 al. 1 let. a de la loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; BLV 173.36]) et respecte pour le surplus les formalités prévues par la loi (cf. art. 61 let. b LPGA), de sorte qu'il est recevable.

**2.** Le litige a pour objet le droit de la recourante à des prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023, singulièrement la question de la valeur à prendre en considération à titre de bien dessaisi, eu égard à la renonciation par la recourante à son usufruit.

**3. a)** Dans le cadre de la « Réforme des PC », la LPC et l'ordonnance fédérale du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (OPC-AVS/AI ; RS 831.301) ont été modifiés avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (RO 2020 585 ; FF 2016 7465).

**b)** Dans le cas présent, la décision sur opposition attaquée porte sur la demande de prestations complémentaires déposée le 19 décembre 2023 par la recourante. Partant, au regard des principes généraux du droit intertemporel (cf. ATF 144 V 210 consid. 4.3.1), ce sont les dispositions de la LPC et de l'OPC-AVS/AI dans leur version en vigueur à

partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 qui s'appliquent (cf. TF 8C\_12/2024 du 4 juillet 2024 consid. 4.1 et les références citées).

**4. a)** Les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle (art. 13 LPGA) en Suisse ont droit à des prestations complémentaires, dès lors qu'elles perçoivent une rente de l'assurance-veillesse et survivants (art. 4 al. 1 let. a LPC). Selon l'art. 9 al. 1 LPC, le montant de la prestation complémentaire annuelle correspond à la part des dépenses reconnues qui excède les revenus déterminants.

**b)** Les revenus déterminants pour le calcul du droit aux prestations complémentaires figurent à l'art. 11 LPC. Ils comprennent notamment une partie des ressources provenant de l'exercice d'une activité lucrative (cf. al. 1 let. a), le produit de la fortune mobilière et immobilière, y compris la valeur annuelle d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou la valeur locative annuelle d'un immeuble dont le bénéficiaire de prestations complémentaires ou une autre personne comprise dans le calcul de ces prestations est propriétaire, et qui sert d'habitation à l'une de ces personnes au moins (al. 1 let. b), ainsi qu'une fraction de la fortune nette (cf. al. 1 let. c).

**c)** Selon l'art. 11a al. 2 LPC, les autres revenus, parts de fortune et droits légaux ou contractuels auxquels l'ayant droit a renoncé sans obligation légale et sans contre-prestation adéquate sont pris en compte dans les revenus déterminants comme s'il n'y avait pas renoncé. Si une personne renonce volontairement à un usufruit ou à un droit d'habitation, la valeur annuelle de l'usufruit ou du droit d'habitation est prise en compte comme revenu ; la valeur annuelle correspond à la valeur locative diminuée des coûts que le titulaire de l'usufruit ou du droit d'habitation a assumés ou aurait dû assumer en lien avec l'usufruit ou le droit d'habitation (art. 15e al. 1 et al. 2 OPC-AVS/AI).

**d)** En vertu de l'art. 11a al. 3 LPC, un dessaisissement de fortune est également pris en compte si, à partir de la naissance d'un droit à une rente de survivant de l'AVS ou à une rente de l'AI, plus de 10 % de la fortune est dépensée par année sans qu'un motif important ne le

justifie. Si la fortune est inférieure ou égale à 100'000 fr., la limite est de 10'000 fr. par année. Le Conseil fédéral règle les modalités ; il définit en particulier la notion de « motif important ». L'alinéa 3 s'applique aux bénéficiaires d'une rente de vieillesse de l'AVS également pour les dix années qui précèdent la naissance du droit à la rente (art. 11a al. 4 LPC). Cette disposition complète l'alinéa 2 en précisant que la consommation de fortune ne doit pas dépasser un certain plafond, même en présence d'une contre-prestation adéquate. Elle s'applique donc aux diminutions de fortune attestées. En d'autres termes, indépendamment des preuves d'achat fournies, le calcul de la prestation complémentaire tiendra compte d'un dessaisissement de fortune lorsque celle-ci aura été dépensée dans un court laps de temps sans que la personne ne se soit souciée de l'avenir. Les limites fixées permettent de déterminer si la fortune a été dépensée trop rapidement ou non. Selon le droit en vigueur jusqu'à la fin de l'année 2020, il n'était pas pertinent de savoir combien et dans quel but une personne avait dépensé sa fortune, dès lors que les dépenses effectuées étaient compensées par une contre-prestation adéquate. En particulier, la période pendant laquelle l'argent a été dépensé et le rapport entre la dépense effectuée et la fortune totale n'étaient pas des critères pertinents. Désormais, le législateur prescrit aux (futurs) rentiers AVS et AI le montant maximal qu'ils peuvent dépenser par an avant que la perte de fortune ne soit considérée juridiquement comme un dessaisissement (TF 8C\_12/2024 précité consid. 4.2.3 et les références citées).

**e)** Conformément au troisième alinéa des dispositions transitoires de la modification du 22 mars 2019 (« Réforme des PC »), l'art. 11a al. 3 et 4 LPC ne s'applique qu'à la fortune qui a été dépensée après l'entrée en vigueur de cette modification. Dès lors que l'art. 11a al. 2 LPC n'y est pas mentionné, cette disposition s'applique également à la fortune à laquelle la personne assurée a renoncé avant l'entrée en vigueur des modifications. Selon la jurisprudence, pour vérifier s'il y a une contre-prestation équivalente et pour fixer la valeur d'un éventuel dessaisissement, il faut comparer la prestation et la contre-prestation à leurs valeurs respectives au moment de ce dessaisissement. La question de savoir s'il y a un dessaisissement s'apprécie en revanche d'après les

règles applicables au moment de l'exercice du droit aux prestations complémentaires (et non à la date du dessaisissement). Quand bien même le nouveau droit tient compte des faits ayant pris naissance antérieurement à son entrée en vigueur, il ne s'applique au final qu'aux situations qui produisent leurs effets postérieurement à son entrée en vigueur. En ce sens, il s'agit d'un cas d'application de rétroactivité improprement dite (TF 8C\_12/2024 précité consid. 4.2.5 et les références citées).

**5. a)** 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 ; 131 V 329 consid. 4.2 ; 123 V 35 consid. 1 ; 121 V 204 consid. 4a). Pour vérifier s'il y a contre-prestation équivalente et pour fixer la valeur d'un éventuel dessaisissement, il faut comparer la prestation et la contre-prestation à leurs valeurs respectives au moment de ce dessaisissement (ATF 120 V 182 consid. 4b).

**b)** En cas de dessaisissement d'une part de fortune, le calcul de la prestation complémentaire doit se faire comme si l'ayant droit avait obtenu une contre-prestation équivalente pour le bien cédé. Le revenu déterminant est donc augmenté, d'abord, d'une fraction de la valeur de ce bien (cf. art. 11 al. 1 let. c LPC). Il est augmenté, ensuite, du revenu que la contre-prestation aurait procuré à l'ayant droit (cf. art. 11 al. 1 let. b LPC) ; en règle générale, la jurisprudence se réfère, pour fixer ce revenu, au taux d'intérêt moyen sur les dépôts d'épargne servi par l'ensemble des banques au cours de l'année précédant celle de l'octroi de la prestation complémentaire (ATF 123 V 35 consid. 2a ; 120 V 182 consid. 4e). Il convient toutefois de réduire de 10'000 francs par an la part de fortune dessaisie à prendre en considération (cf. art. 17e al. 1 OPC-AVS/AI). On présume ainsi que l'ayant droit, à supposer qu'il ne se soit pas dessaisi de sa fortune, en aurait mis une partie à contribution pour subvenir à ses besoins ; l'amortissement en question n'est cependant admis que sous la forme d'un forfait indépendant du montant exact de la fortune dessaisie ou de celle dont dispose encore l'ayant droit (ATF 118 V 150 consid. 3).

**c)** Un droit d'usufruit en faveur de celui qui demande des prestations complémentaires représente pour son titulaire une valeur économique, qui est prise en considération à titre de produit de la fortune. S'il s'agit d'un immeuble d'habitation, l'usufruitier peut le mettre en location ou y habiter lui-même. 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 ou, à défaut, ceux de l'impôt fédéral direct (art. 12 OPC-AVS/AI). En revanche, il n'y a pas lieu de prendre en considération, à titre de revenu, une fraction de la valeur capitalisée de l'usufruit (au sens de l'art. 11 al. 1 let. c LPC). L'idée à la base de cette disposition est en effet que celui qui demande des prestations complémentaires puise d'abord dans sa fortune personnelle, dans une mesure raisonnablement exigible. Or l'usufruitier ne peut pas disposer de son droit d'usufruit comme tel, celui-ci ne lui conférant qu'un droit de jouissance viager sur l'immeuble grevé (art. 745 al. 2 CC ; ATF 122 V 394 consid. 6 ; TF 9C\_599/2014 du 14 janvier 2015 consid. 3 ; 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.1).

**6. a)** En premier lieu, il convient de constater que la caisse intimée n'a pas violé le droit fédéral en tenant compte de la renonciation de la recourante à son usufruit intervenu en 1998, soit un fait qui s'est produit antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (cf. *supra* consid. 4e). A cet égard, il y a lieu de rappeler que, déjà sous l'ancien droit, les revenus et la fortune auxquels la personne assurée avait renoncé étaient pris en compte comme revenus lors du calcul des prestations complémentaires (cf. art. 11 al. 1 let. g aLPC). Une telle renonciation ne pouvait toutefois pas être déduite uniquement du fait que celle-ci avait vécu au-dessus de ses moyens avant de déposer une demande de prestations complémentaires. La jurisprudence a en effet souligné qu'il n'existait aucune base légale pour procéder à un « contrôle du train de vie », quel qu'il soit (cf. ATF 146 V 306 consid. 2.3.1 et les références citées). Pour déterminer si l'on était en présence d'un dessaisissement de fortune au sens de l'art. 11 al. 1 let. g aLPC, il fallait donc se baser sur le critère de

l'absence d'obligation légale, respectivement celui de l'absence de contre-prestation adéquate (équivalente). Cette exigence s'appliquait aussi expressément aux cas de figure dans lesquels une personne vivait au-dessus de ses moyens avant de s'annoncer en vue de percevoir des prestations complémentaires. Dans le nouveau droit, les critères susmentionnés sont désormais expressément cités à l'art. 11a al. 2 LPC. La définition actuelle du dessaisissement de fortune est cependant maintenue (TF 8C\_12/2024 précité consid. 4.2.2).

**b)** C'est également à bon droit que la caisse intimée a considéré que la renonciation de la recourante à son usufruit constituait un dessaisissement - sans contrepartie - au sens des art. 11a al. 2 LPC et 15e OPC-AVS/AI.

**aa)** Il n'y a pas lieu de suivre la recourante lorsqu'elle soutient qu'elle avait été contrainte de renoncer à son usufruit, afin de s'acquitter des soultes dues et de ne pas « léser les réserves de ses enfants », dès lors qu'elle n'était pas tenue de procéder au partage de la succession. Selon l'art. 473 CC, l'un des conjoints peut, par disposition pour cause de mort, laisser au survivant l'usufruit de toute la part dévolue à leurs enfants communs (al. 1) ; cet usufruit tient alors lieu du droit de succession attribué par la loi au conjoint survivant en concours avec ces descendants (al. 2, 1<sup>ère</sup> phrase). En dérogation à la règle de l'art. 471 CC (relatif à la réserve des descendants), il permet au *de cuius* de grever toute la part dévolue aux enfants communs d'un usufruit en faveur du conjoint survivant (HENRI STEINAUER, Le droit des successions, 2<sup>ème</sup> éd. Berne 2015, n° 414). Cela étant, le but poursuivi par l'art. 473 CC est, surtout, de permettre au *de cuius* qui ne laisse qu'un conjoint et des enfants qu'il a eus en commun avec celui-ci de léguer à son conjoint l'usufruit de toute la succession (les enfants en ayant la nue-propriété). Cela contribue, d'une part, à maintenir les conditions de vie que le conjoint avait avant le décès du *de cuius* et cela évite, d'autre part, de devoir partager la succession entre le conjoint et les enfants (STEINAUER, *op. cit.*, n° 415). Au lieu de léguer un bien en propriété, le *de cuius* peut ainsi se contenter d'en léguer l'usufruit. Le légataire en acquiert la possession et en a l'usage et la

jouissance conformément aux art. 745 ss CC. Les héritiers restent quant à eux propriétaires du bien, dont ils peuvent librement disposer sous réserve des droits de l'usufruitier. Sauf précision contraire du *de cuius*, l'usufruit du légataire ne s'éteindra qu'au décès de celui-ci et, à ce moment-là, les héritiers récupéreront la pleine propriété de l'objet (voir également CASSO PC 25/21 - 11/2022 du 5 mai 2022 consid. 7b).

**bb)** De même, il n'y a pas lieu de considérer le montant de 91'710 fr. 50 versé à la recourante à la suite de la vente de la parcelle n° [...] de la commune de [...] comme une contrepartie à la renonciation à l'usufruit. Il ressort en effet très clairement des pièces versées au dossier - en particulier du décompte établi le 2 juin 1998 par le notaire Pierre Guignard - que ce montant a permis de solder la créance relevant de la liquidation du régime matrimonial que la recourante avait à l'encontre de la succession.

**cc)** Quant à la question de l'accomplissement par les enfants de la recourante d'un devoir moral d'entretien en contrepartie de la renonciation à l'usufruit, elle peut demeurer ouverte, la recourante n'ayant fourni aucune preuve ni aucun indice d'une éventuelle aide fournie par ses enfants.

**c)** En cas de renonciation à un usufruit, le revenu hypothétique doit être considéré comme un dessaisissement de revenu et non - après capitalisation correspondante - comme un dessaisissement de fortune (ATF 122 V 394 consid. 6). Il n'y a donc pas lieu d'admettre, parallèlement, un amortissement de 10'000 fr. par an sur la valeur de l'usufruit en application de l'art. 17e OPC-AVS/AI (cf. TF 9C\_1067/2009 du 12 avril 2010 consid. 2.2 ; 8C\_68/2008 du 27 janvier 2009 consid. 4.2.3).

**d)** Cela étant, la caisse intimée a violé le droit fédéral au moment de calculer la valeur annuelle de l'usufruit.

**aa)** Conformément à l'art. 15e al. 2 OPC-AVS/AI, la valeur annuelle de l'usufruit correspond à la valeur locative diminuée des coûts

que le titulaire de l'usufruit ou du droit d'habitation a assumés ou aurait dû assumer en lien avec l'usufruit ou le droit d'habitation. L'art. 12 OPC-AVS/AI précise à cet égard que la valeur locative du logement occupé par le propriétaire ou l'usufruitier sont estimés selon les critères de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile.

**bb)** Selon l'art. 25 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI ; BLV 642.11), la valeur locative des immeubles ou de parties d'immeubles dont le contribuable se réserve l'usage en raison de son droit de propriété ou d'un droit de jouissance obtenu à titre gratuit correspond à un loyer moyen de ce logement, estimé au moment de l'affectation (al. 1). La valeur locative s'élève au 65 % de la valeur statistique indexée au sens de l'al. 3 (al. 2) La valeur statistique est établie sur la base d'une statistique des loyers, mise à jour périodiquement ; elle tient compte de la surface du logement, de l'âge du bâtiment et de la commune de situation de l'immeuble, du type de logement, de l'absence de confort et de l'environnement défavorable ; entre les mises à jour de la statistique, la valeur statistique est adaptée d'après la variation du coût de la vie, des loyers et du coût de la construction (al. 3).

**cc)** L'art. 3 du règlement du 11 décembre 2000 sur la détermination de la valeur locative (RVLoc ; BLV 642.11.9.1) précise que les éléments déterminant le montant de la valeur locative sont la surface du logement, l'âge du bâtiment, la commune de situation de l'immeuble, le type de logement (villa individuel ou habitat groupé), l'absence de confort du logement et l'environnement défavorable (al. 1). La valeur locative de base est établie en fonction de la surface du logement ; elle est assortie des coefficients d'adaptation tenant compte de l'âge du bâtiment, de la commune de situation de l'immeuble et du type de logement ; le coefficient d'adaptation pour habitat groupé est de 0,9 ; la valeur locative ainsi que les autres coefficients précités sont fixés dans les tableaux annexés au règlement (al. 2).

**dd)** Dès lors que le calcul de la valeur locative effectué par la caisse intimée est fondé sur un pourcentage de la valeur vénale de la

parcelle n° [...] de la commune de [...], il n'est pas conforme aux principes juridiques susmentionnés. L'arrêt du Tribunal fédéral 2C\_829/2016 du 10 mai 2017 auquel se réfère la caisse intimée n'est pas transposable à la présente affaire, dans la mesure où cet arrêt traite du cas très particulier de la détermination, sur le plan fiscal, du montant de la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger pour la fixation du taux d'imposition.

**ee)** Dans ce contexte, il convient d'ajouter que le chiffre 3524.03 des directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC), en tant qu'il préconise, pour déterminer la valeur locative en cas de renonciation à un usufruit, de tenir compte du loyer qui pourrait être effectivement obtenu en cas de mise en location de l'immeuble (soit un loyer conforme à la loi du marché), n'est pas conforme au texte - clair - de l'art. 15e al. 2 OPC-AVS/AI, lequel se réfère uniquement à la notion de « valeur locative ».

**ff)** Aussi convient-il de renvoyer la cause à la caisse intimée afin qu'elle détermine le montant de la valeur locative à prendre en considération conformément aux critères fixés par la législation vaudoise sur l'impôt cantonal direct, à savoir conformément aux art. 25 LI et 3 al. 2 RVLoc. Au moment de fixer la valeur locative, la caisse intimée n'omettra pas de tenir compte, conformément à l'art. 15e OPC-AVS/AI, d'un abattement au titre de frais d'entretien (cf. art. 8 al. 2 et 4 du règlement du 4 décembre 2019 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés [RDFIP ; BLV 642.11.2]).

**7. a)** Bien fondé, le recours doit être admis, la décision sur opposition attaquée annulée et la cause renvoyée à la caisse intimée afin qu'elle procède conformément aux considérants.

**b)** La procédure étant gratuite, il n'y a pas lieu de percevoir de frais de justice (art. 61 let. f<sup>bis</sup> LPGA).

**c)** Obtenant gain de cause, la recourante, assistée d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens (art. 55 LPA-VD, applicable

sur renvoi de l'art. 99 al. 1 LPA-VD). Leur montant doit être déterminé, sans égard à la valeur litigieuse, d'après l'importance et la complexité du litige (art. 61 let. g LPGA et art. 11 TFJDA [tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative ; BLV 173.36.5.1]). En l'espèce, il convient d'arrêter le montant des dépens à 4'000 fr. et de les mettre à la charge de la caisse intimée, qui succombe (art. 55 al. 2 LPA-VD).

**d)** Le montant des dépens correspondant au moins à ce qui aurait été alloué au titre de l'assistance judiciaire selon le tarif (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement cantonal vaudois du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire civile ; BLV 211.02.3]), vu la liste de opérations produite par Me Longchamp le 8 septembre 2025, il n'y a pas lieu de fixer plus précisément l'indemnité d'office.

**Par ces motifs,  
la Cour des assurances sociales  
prononce :**

- I. Le recours est admis.
  
- II. La décision sur opposition rendue le 13 septembre 2024 par la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS est annulée, la cause étant renvoyée à celle-ci pour complément d’instruction au sens des considérants et nouvelle décision.
  
- III. Il n’est pas perçu de frais de justice.
  
- IV. La Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS versera à Nadia Léchaire une indemnité de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens.

Le président :

Le greffier :

**Du**

L’arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Guy Longchamp (pour A.Q. \_\_\_\_\_),
- Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS,
- Office fédéral des assurances sociales,

par l’envoi de photocopies.

Le présent arrêt peut faire l’objet d’un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral au sens des art. 82 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d’un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne) dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :