

COUR DES ASSURANCES SOCIALES

Arrêt du 13 avril 2015

Composition : Mme BERBERAT, présidente
Mmes Dessaux et Pasche, juges
Greffier : M. Cloux

Cause pendante entre :

A.P. _____, à [...], recourant, représenté par Me Anne-Sylvie Dupont,
avocate à Lausanne,

et

CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS, à Clarens,
intimée.

Art. 10 al. 1 et 11 al. 1 LPC; art. 16 al. 1 et 17 al. 1 OPC-AVS/AI

E n f a i t :

A. Par acte authentique instrumenté le 28 octobre 2002, B.P._____, née en 1929, a donné à son fils M._____ une parcelle de 1'308 m² (bâtiment de 96 m² et place-jardin de 1'212 m²) qu'elle possédait sur la Commune de [...]. Son époux A.P._____ (ci-après : l'assuré ou le recourant), né en 1928, n'est intervenu par sa signature qu'afin de requérir la radiation de son droit de retour. L'acte de donation comprenait, à titre de servitude personnelle, la constitution d'un droit d'habitation sur l'immeuble en faveur de l'assuré et de son épouse, jusqu'à leur décès, lesquels devaient assumer toutes les charges d'utilisation (eau, électricité, combustible pour le chauffage, taxe d'égouts, abonnements divers, etc...), ainsi que l'entretien courant.

Le 28 novembre 2012, l'assuré et son épouse ont déposé auprès de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS (ci-après : la Caisse ou l'intimée) une demande de prestations complémentaires AVS/AI. Dans le formulaire de demande, ils ont répondu par l'affirmative à la question relative à la cession d'un bien à un tiers. Sous la rubrique "rendement de la fortune mobilière/immobilière", ils n'ont indiqué aucune valeur locative s'agissant de leur droit d'habitation.

Le 11 février 2013, la Caisse a rendu deux "décisions de prestations complémentaires", refusant à l'assuré le droit aux prestations tant pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2012 qu'à compter du 1^{er} janvier 2013. Elle a calculé le droit aux prestations complémentaires en prenant en considération la rente annuelle pour couple de l'AVS par 40'824 fr. pour 2012 et par 41'160 fr. dès le 1^{er} janvier 2013, ainsi que la valeur de leur droit d'habitation par 24'000 fr. par an, soit 2'000 fr. par mois.

L'assuré a formé opposition le 23 février 2013 à l'encontre des décisions précitées, en contestant la prise en compte d'un revenu de

24'000 fr., la déduction pour loyer plafonnée à 15'000 fr. et les frais d'entretien d'immeubles forfaitaires de 4'800 francs.

Par décision sur opposition du 8 mars 2013, la Caisse a confirmé ses deux décisions du 11 février 2013.

Il s'en est suivi de nombreux échanges de courriers par lesquels la Caisse a expliqué son calcul.

La Caisse a établi le 5 août 2013 deux nouvelles "décisions de prestations complémentaires" suite à la prise en considération des dettes de l'assuré, tout en refusant à l'intéressé et à son épouse le droit aux prestations tant pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2012 qu'à compter du 1^{er} janvier 2013. Les plans de calcul ressortant de ces deux décisions étaient les suivants :

- du 1^{er} novembre au 31 décembre 2012 :

<p>A) FORTUNE</p> <p>- fortune mobilière :</p> <p>100.-</p> <p>- immeubles : valeur fiscale : Fr.</p> <p>- immeubles : valeur vénale :</p> <p>- déduction des dettes hypothécaires :</p> <p>- autres dettes ./. 30000.-</p> <p>- déduction légale de Fr. ./.<u>60000.-</u></p> <p>FORTUNE NETTE ZERO</p>		
<p>B) REVENUS</p> <p>- imputation de la fortune nette :</p> <p>- revenu d'une activité lucrative Fr. moins déduction légale de Fr. , pris au 2/3</p> <p>- rentes AVS/AI</p> <p>- autres rentes</p> <p>- rendement de la fortune mobilière/immobilière</p> <p>- autres revenus</p>	<p>REVENUS</p> <p>40824.-</p> <p>24000.-</p>	<p>DEDUCTIONS</p>

<ul style="list-style-type: none"> - imputation de la fortune nette : - revenu d'une activité lucrative Fr. moins déduction légale de Fr. , pris au 2/3 - rentes AVS/AI - autres rentes - rendement de la fortune mobilière/immobilière - autres revenus <p>C) DEDUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - entretien forfaitaire : couverture des besoins vitaux - loyer annuel net : Fr. 24'000.- plus Fr. 1680.- de charges forfaitaires mais au maximum Fr. 15000.- - frais de séjour dans un home : Fr. par jour, soit par année : - dépenses personnelles - cotisations AVS/AI/APG - primes d'assurances de capitaux (vie, accidents, invalidité) - intérêts hypothécaires et frais d'entretien d'immeubles - autres déductions <p style="text-align: right;">TOTAL DES</p> <p>DEDUCTIONS (C)</p> <p style="text-align: right;">TOTAL DES REVENUS</p> <p>(B)</p>	<p>41160.-</p> <p>24000.-</p> <p>28815.-</p> <p>15000.-</p> <p>4800.-</p> <p>48615.-</p> <p>65160.-</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>
<p>D) CALCUL DE LA PRESTATION COMPLEMENTAIRE</p> <p style="text-align: center;">C-B : 48'615 - 65160 = 16545</p> <p>Déduction forfaitaire pour l'assurance obligatoire des soins ./.<u>10512</u></p> <p>6033</p>	<p>par année</p> <p>REFUS</p>	<p>par mois</p> <p>REFUS</p>

Par décision sur opposition du 22 août 2013, la Caisse a confirmé ses deux décisions du 5 août 2013.

B. Par acte du 17 septembre 2013, A.P._____ a recouru contre la décision sur opposition précitée auprès de la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal, concluant implicitement à son annulation et au renvoi de la cause à l'intimée pour nouvelle décision, subsidiairement à

sa réforme en ce sens qu'il ne soit pas tenu compte de la valeur locative dans le calcul du droit aux prestations complémentaires. En substance, il a fait valoir qu'il était irréal de retenir un loyer de 2'000 fr. par mois, étant donné que lui et son épouse bénéficient d'un droit d'habitation, ayant dû remettre la maison à leur fils il y a onze ans. Il a exposé ne pas comprendre le calcul opéré par l'intimée, qui n'avait pas tenu compte de leur situation insolvable, de leur état de santé précaire, avec invalidité, de leur mode de vie plus que modeste et de leurs besoins particuliers vu leur isolement dans les hauts de [...].

Par décision du 1^{er} octobre 2013 (AJ 71/13), le juge alors en charge de l'instruction du recours a accordé l'assistance judiciaire à l'assuré avec effet au 17 septembre 2013, avec exonération de frais et désignation d'un avocat d'office en la personne de Me Anne-Sylvie Dupont.

Dans sa réponse du 25 octobre 2013, l'intimée a conclu au rejet du recours. Elle a précisé que l'Administration cantonale des impôts (ACI) avait fixé la valeur locative annuelle de l'immeuble à 24'000 fr., montant qui devait être retenu dans le calcul des prestations complémentaires. Cette valeur, augmentée du forfait de 1'680 fr. pour les frais accessoires prévu par le chiffre 3236.02 des Directives concernant les prestations complémentaires (DPC), a été reprise sous la rubrique déduction du loyer. Il a également été tenu compte des frais d'entretien de l'immeuble soit, selon la directive précitée, une déduction forfaitaire applicable pour l'impôt cantonal direct, savoir en l'occurrence 4'800 fr. (1/5 de 24'000 fr.). Cela étant, compte tenu des rentes de vieillesse des assurés (40'824 fr. en 2012 et 41'160 fr. en 2013) et du droit d'habitation, leurs revenus annuels totaux s'élevaient à 64'824 fr. en 2012 et à 65'160 fr. en 2013. Les déductions opérées comprenaient quant à elles la couverture des besoins vitaux (28'575 fr. en 2012 et 28'815 fr. en 2013; art. 10 al. 1 let. a DPC [recte : LPC], ainsi que le loyer (25'680 fr., la déduction maximale autorisée étant cependant plafonnée à 15'000 fr. pour un couple; art. 10 al. 1 let. b LPC). Les revenus totaux excédant ainsi le total des déductions par 6'177 fr. en 2012 et par 6'033 fr. en 2013, le droit aux prestations complémentaires n'était pas ouvert.

Dans sa réplique du 28 novembre 2013, le recourant a soutenu qu'il fallait se référer à la valeur locative retenue par l'Office d'impôt de [...] dans une détermination du 26 novembre 2001 - dont il a produit une copie -, à concurrence de 15'730 fr. au lieu de 24'000 francs. Sur cette base, il s'est fondé sur un excédent de 9'833 fr. duquel il a soustrait 10'512 fr. au titre de déduction forfaitaire pour l'assurance obligatoire des soins pour l'année 2013, aboutissant à un manco de 679 francs. Il en a déduit qu'il avait droit, ainsi que son épouse, à un subside intégral de leurs primes pour l'assurance obligatoire des soins ainsi qu'à la prise en charge des frais de guérison dès le premier franc, dans la limite de la quotité disponible prévue par l'art. 14 al. 3 LPC. Le recourant s'est dit conscient que le premier point relevait de la compétence de l'OVAM, mais a indiqué que le second était directement lié à son recours, qu'il avait déposé afin d'éviter de nouvelles procédures au moment de futures décisions négatives relatives au remboursement de frais de guérison, qui seraient fondées sur les mêmes calculs que la décision entreprise. Il a dès lors conclu principalement à la réforme de la décision sur opposition attaquée en ce sens que les frais de guérison lui soient remboursés dès le premier franc, à concurrence de la quotité annuelle disponible, subsidiairement à l'annulation de la décision sur opposition du 22 août 2013 et au renvoi de la cause à l'intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimée a dupliqué le 7 janvier 2014, confirmant les termes et la conclusion de sa réponse du 25 octobre 2013. Elle a relevé que la valeur locative de 15'730 fr. retenue le 26 novembre 2001 par l'Office de l'impôt du district de [...] concernait la période fiscale 2001-2002, mais que le recourant avait depuis lors fait donation de son immeuble le 28 octobre 2002. Selon la décision de taxation relative à la période fiscale 2008, la valeur fiscale du droit d'habitation était de 24'000 francs. Selon elle, à compter du moment où le recourant n'était plus propriétaire de son immeuble, c'était ce montant - qui représentait la valeur fiscale du droit d'habitation - qui était déterminant.

Par écriture du 21 janvier 2014, le recourant a requis la production de l'intégralité de son dossier fiscal.

Le 16 juin 2014, l'ACI a remis une copie des pièces afférentes aux périodes fiscales 2003 à 2012 concernant l'assuré.

Par courrier du 10 juillet 2014, le conseil du recourant a estimé qu'il convenait de clarifier la question de la valeur locative retenue par l'autorité fiscale, valeur dont l'incidence était directe dans le cadre du présent litige.

Par courrier du 11 juillet 2014, le juge alors en charge du dossier a soumis un certain nombre de questions à l'ACI, notamment les raisons pour lesquelles la valeur locative ICC [impôt cantonal et communal] était de 15'730 fr. pour la période 2001-2002 mais de 24'000 fr. à compter de l'année 2003. Ce dernier montant avait certes été déclaré par le recourant dans sa déclaration de 2003 et celles subséquentes, mais le dossier ne contenait pas la formule de détermination de la valeur locative pour l'ICC.

Par écriture du 18 août 2014, l'intimée a précisé que lorsque le calcul conduisait à un refus des prestations complémentaires, elle renonçait par mesure de simplification à demander au Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) - seul habilité à déterminer la valeur d'un immeuble dont le requérant de prestations complémentaires s'était dessaisi - d'établir la valeur vénale de l'immeuble cédé. En raison du recours interjeté par l'assuré, une demande visant à procéder à l'estimation de la valeur de l'immeuble avait été faite auprès du SASH.

Par courrier du 25 août 2014, l'ACI a notamment indiqué ce qui suit :

"(...)

- Lorsqu'un immeuble est grevé d'un droit d'habitation, comme c'est le cas en l'espèce à partir de la période fiscale 2003, aucun

- formulaire de «détermination de la valeur locative ICC» n'est établi.
- Selon les instructions générales sur la manière de remplir la déclaration d'impôt des personnes physiques (inchangées jusqu'à ce jour s'agissant du code 530 pour le bénéficiaire), le «bénéficiaire d'un droit d'habitation concédé à titre gratuit doit déclarer un montant correspondant à celui qui devrait être payé à des tiers pour un logement semblable».
 - En pratique, l'autorité fiscale contrôle les éléments déclarés par le contribuable, donc aussi le revenu provenant d'un droit d'habitation lequel doit correspondre à la valeur de marché. Ainsi, lorsque le montant du droit d'habitation déclaré par l'ayant droit (ch. 530) correspond à la valeur de marché pour un logement comparable et que ledit montant est également déclaré par le propriétaire-contribuable, la valeur du droit d'habitation ainsi déclarée est admise par l'autorité fiscale.
 - En l'espèce, la déclaration d'un montant de fr. 24'000 par le contribuable en 2003 en tant que revenu provenant d'un droit d'habitation à titre gratuit (sous code 530) a été admise par l'autorité fiscale étant donné que le montant de fr. 24'000 était conforme à la valeur du marché pour l'immeuble en question (voir extrait du RF ci-joint) et correspondait au montant déclaré par le propriétaire grevé.

Il ressort de ce qui précède que le montant de fr. 24'000 déclaré en 2003 au titre de revenu provenant d'un droit d'habitation et admis par l'autorité fiscale dans la décision de taxation 2003 est conforme au droit fiscal en la matière. Cela étant et au vu, de surcroît, du caractère d'entrée en force de la période fiscale 2003, nous considérons qu'il n'appartient pas à l'autorité fiscale de se prononcer sur une éventuelle «erreur de déclaration qu'aurait pu commettre A.P._____»; nous observons que cette question nécessiterait en particulier l'examen des circonstances (et des intentions) qui ont conduit en 2003 A.P._____ à déclarer un montant de fr. 24'000, tâche sans rapport avec l'état à ce jour du dossier fiscal de A.P._____."

Dans ses déterminations du 29 septembre 2014, l'intimée a constaté que compte tenu des spécificités ressortant de l'extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble ici en cause – dont une copie était jointe à la correspondance de l'AIC du 25 août 2014 –, la valeur du droit d'habitation de 24'000 fr. ne semblait pas surfaite. Elle a en outre rappelé qu'elle était liée par la valeur admise par l'autorité fiscale, qui n'avait pas l'intention de modifier le montant communiqué par le recourant.

Dans ses déterminations du 11 novembre 2014, le recourant a estimé que sous l'angle du principe de l'égalité de traitement, il paraissait incompréhensible qu'un titulaire de droit d'habitation soit placé de

manière moins favorable que le propriétaire d'un immeuble, en ce sens qu'un loyer plus élevé lui était imputable, mais sans qu'aucune majoration ne soit possible au niveau des frais d'entretien. Il a produit un document détaillant les charges relatives à l'immeuble. Il a soutenu que l'ensemble de ces frais devait être pris en considération au titre des autres déductions prévues par le plan de calcul de l'intimée ou alors que l'on devait admettre de ne tenir compte que de la valeur locative.

Le 18 novembre 2014, Me Dupont a produit sa liste des opérations, ainsi que sa note d'honoraires.

E n d r o i t :

1. a) Les dispositions de la LPGA (loi fédérale du 6 octobre 2000 sur la partie générale du droit des assurances sociales; RS 830.1) s'appliquent aux prestations versées en vertu de la LPC (loi fédérale du 6 octobre 2006 sur les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI ; RS 831.30). Les décisions sur opposition et celles contre lesquelles la voie de l'opposition n'est pas ouverte sont sujettes à recours (art. 56 al. 1 LPGA) auprès du tribunal des assurances compétent selon l'art. 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).

En l'espèce, déposé dans le délai légal auprès du tribunal des assurances compétent, le recours est recevable.

b) La LPA-VD (loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative ; RSV 173.36) s'applique aux recours et contestations par voie d'action dans le domaine des assurances sociales (art. 2 al. 1 let. c LPA-VD). La Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal est compétente pour statuer (art. 93 let. a LPA-VD). La valeur litigieuse étant susceptible de dépasser 30'000 fr., la présente cause relève de la compétence de la Cour des assurances sociales dans une composition ordinaire de trois juges (art. 94 al. 1 let. a et al. 4 LPA-VD).

2. a) Saisi d'un recours contre une décision rendue par une autorité compétente en matière d'assurances sociales, le juge ne peut, en principe, entrer en matière - et le recourant présenter ses griefs - que sur les points tranchés par cette décision ; de surcroît, dans le cadre de l'objet du litige, le juge ne vérifie pas la validité de la décision attaquée dans son ensemble, mais se borne à examiner les aspects de cette décision que le recourant a critiqués, exception faite lorsque les points non critiqués ont des liens étroits avec la question litigieuse (ATF 134 V 162, 125 V 413 consid. 2c; ATF 110 V 48 consid. 4a; RCC 1985 p. 53).

b) Dans le cas d'espèce, le litige a pour objet le refus d'octroyer au recourant des prestations complémentaires à compter du 1^{er} novembre 2012 au motif que le revenu dont il disposait au moment de la décision entreprise était supérieur aux dépenses reconnues. Cela étant, il ressort du recours qu'il ne conteste en définitive qu'un élément du calcul, à savoir les coûts qu'implique l'exercice de son droit d'habitation.

3. a) En vertu de l'art. 4 al. 1 LPC, les personnes qui ont leur domicile et leur résidence habituelle (art. 13 LPGA) en Suisse et qui remplissent une des conditions prévues aux art. 4 et ss LPC ont droit à des prestations complémentaires si les dépenses reconnues (art. 10 LPC) sont supérieures aux revenus déterminants (art. 11 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). Font partie des dépenses reconnues les montants destinés à la couverture des besoins vitaux, soit, pour l'année 2013, 19'210 fr. pour les personnes seules, 28'815 fr. pour les couples, et 10'035 fr. pour les enfants ayant droit à une rente d'orphelin ou donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS ou de l'AI (art. 10 al. 1 let. a LPC; pour l'année 2012, le montant pour un couple étant de 28'575 fr.). Le loyer d'un appartement et les frais accessoires sont pris en compte au titre de dépenses reconnues jusqu'à concurrence de 13'200 fr. pour les personnes seules et 15'000 fr. pour les couples et les personnes qui ont des enfants ayant droit à une rente

d'orphelin ou donnant droit à une rente pour enfant de l'AVS ou de l'AI (art. 10 al. 1 let. b LPC).

Les revenus déterminants comprennent, entre autres éléments, le produit de la fortune immobilière (art. 11 al. 1 let. b LPC). Selon les Directives concernant les prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (DPC) valables dès le 1^{er} janvier 2012, le revenu de la fortune immobilière comprend les loyers et fermage, l'usufruit, le droit d'habitation, ainsi que la valeur locative du logement de l'assuré dans son propre immeuble, pour autant que cette valeur ne soit pas déjà comprise dans son revenu d'une activité lucrative (chiffre 3433.01 DPC).

b) L'art. 17 al. 1 OPC-AVS/AI (ordonnance du 15 janvier 1971 sur les prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité; RS 831.301) prévoit que la fortune prise en compte doit être évaluée selon les règles de la législation sur l'impôt cantonal direct du canton de domicile. 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. Dans le canton de Vaud, cette déduction s'élève à 20% de la valeur locative (art. 3 al. 2 RDFIP [règlement du 8 janvier 2001 sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés, RSV 642.11.2]). Enfin, seul un forfait pour frais accessoires est admis pour les personnes habitant un immeuble qui leur appartient; cette règle s'applique également aux personnes qui bénéficient d'un usufruit ou qui sont titulaires d'un droit d'habitation sur l'immeuble qu'elles habitent; le montant du forfait s'élève annuellement à 1'680 fr., le montant maximum au sens de l'art. 10 al. 1 let. b LPC devant toutefois être respecté (art. 16a OPC-AVS/AI).

4. En l'espèce, il est constant qu'un droit d'habitation a été constitué en faveur du recourant sur l'immeuble dans lequel il réside avec son épouse. Dès lors, ce poste doit, à l'évidence, être pris en compte dans l'établissement du revenu déterminant du recourant, tant au titre des ressources que des déductions.

a) Il ressort de l'acte de donation du 28 octobre 2002 que le recourant a le droit d'occuper gratuitement les locaux faisant l'objet du droit d'habitation. Pour déterminer si le recourant avait droit à la prestation d'assurance sollicitée, l'intimée a tout d'abord procédé à une appréciation économique de la situation. A cet égard, elle a fixé la valeur locative du logement à 24'000 fr. en se fondant sur le montant retenu par l'Administration cantonale des impôts, procédé qui est conforme à l'art. 17 al. 1 OPC-AVS/AI. Sur ce point, il sied de se référer en outre aux explications fournies par l'ACI (cf. courrier du 25 août 2014), qui a précisé que lorsqu'un immeuble était grevé d'un droit d'habitation, aucun formulaire de détermination de la valeur locative ICC n'était établi. En l'occurrence, c'est le recourant lui-même qui avait déclaré en 2003 un montant de 24'000 fr. en tant que revenu provenant d'un droit d'habitation à titre gratuit, montant admis par l'autorité fiscale dans sa décision de taxation 2003 et depuis lors jamais remis en cause par l'autorité précitée.

Dans un deuxième temps, bien que le droit d'habitation ait été constitué gratuitement en faveur du recourant, l'intimée a calculé la dépense relative au loyer, qui correspond dans le cas d'espèce à la valeur locative du logement découlant de l'estimation opérée par l'autorité fiscale, soit 24'000 francs. Par ailleurs, seul un forfait annuel de 1'680 fr. peut être retenu pour les frais accessoires à l'égard d'un bénéficiaire d'un droit d'habitation (art. 16a al. 3 OPC-AVS/AI), alors que pour les frais d'entretien de l'immeuble, la déduction forfaitaire s'élève à 20% de la valeur locative, soit le taux applicable pour l'impôt cantonal direct (art. 3 al. 2 RDFIP). Pour 2012, les revenus totaux s'élèvent dès lors à 64'824 fr. (rentes de vieillesse par 40'824 fr. et droit d'habitation par 24'000 fr.), pour 58'647 fr. de déductions (savoir 28'575 fr. pour la couverture des besoins vitaux d'un couple, 15'000 fr. pour la déduction du loyer, 4'800 fr. pour les frais d'entretien et 10'272 fr. pour la déduction forfaitaire de l'assurance obligatoire des soins). Il en découle un solde positif de 6'177 francs. Il en va de même pour l'année 2013, les revenus totaux s'élevant alors à 65'160 fr. (rentes de vieillesse par 41'160 fr. et droit d'habitation par 24'000 fr.), et les déductions à 59'127 fr. (soit 28'815 fr. pour la

couverture des besoins vitaux d'un couple, 15'000 fr. pour la déduction du loyer, 4'800 fr. pour les frais d'entretien et 10'512 fr. pour la déduction forfaitaire de l'assurance obligatoire des soins), pour un solde positif de 6'033 francs. Comme l'a rappelé l'intimée, ces calculs ne tiennent pas compte d'un éventuel dessaisissement de fortune.

b) Le recourant a produit un document rédigé sous sa plume et intitulé "Frais et dépenses maison et terrain" que lui et son épouse devaient assurer pour pouvoir y habiter. Il sied de constater que les frais allégués ne constituent pas des dépenses reconnues au sens de l'art. 10 al. 3 LPC, dont la liste est au demeurant exhaustive, mais relèvent bien plutôt, pour certains d'entre eux, du forfait destiné à la couverture des besoins vitaux de l'assuré (art. 10 al. 1 let. a LPC). Ils ne sauraient donc être pris en considération. Quant aux autres postes, ils concernent les frais d'entretien de l'immeuble, lesquels sont fixés en l'occurrence à 4'800 fr. (20% de 24'000 fr.).

c) Le recourant conteste enfin sous l'angle du principe d'égalité de traitement la valeur locative fixée pour son droit d'habitation, reprochant à l'intimée de lui avoir imputé un loyer plus élevé qu'un propriétaire d'immeuble, sans qu'aucune majoration ne soit possible au niveau des frais. Selon la jurisprudence, le principe de l'égalité de traitement consacré par l'art. 8 Cst. ([Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999], RS 101) interdit de faire des distinctions qu'aucun fait important ne justifie, ou de soumettre à un régime identique des situations de fait qui présentent entre elles des différences importantes et de nature à rendre nécessaire un traitement différent (ATF 134 I 257 consid. 3.1; ATF 132 I 68 consid. 4.1; ATF 129 I 1 consid. 3). En revanche, le Tribunal fédéral a reconnu à plusieurs reprises qu'il n'est pas réalisable, pour des raisons pratiques, de traiter chaque administré de façon exactement identique d'un point de vue mathématique et que, de ce fait, le législateur est autorisé à choisir des solutions schématiques. S'il n'est pas possible de réaliser une égalité absolue, il suffit que la réglementation n'aboutisse pas de façon générale à une charge sensiblement plus lourde ou à une inégalité systématique à

l'égard de certaines catégories d'administrés (ATF 133 II 305 consid. 5.1; ATF 128 I 240 consid. 2.3 et les arrêts cités).

Le recourant ne démontre pas en quoi il serait globalement discriminé par rapport à des propriétaires qui solliciteraient des prestations complémentaires. Ainsi, la comparaison qu'il voudrait établir avec le régime applicable aux propriétaires n'est pas pertinente, ceux-ci étant traités de manière identique aux bénéficiaires d'un droit d'habitation, tant s'agissant des frais d'entretien (20% de la valeur locative; art. 3 al. 2 RDFIP) que du forfait pour frais accessoires (art. 16a OPC-AVS/AI). Finalement, on notera que si la situation financière du recourant et de son épouse est critique, cela est dû à la donation effectuée en faveur de leur fils et des frais d'entretien qui en découlent. Un tel transfert de propriété, s'il répond à un souci légitime des parents de transmettre leur patrimoine à leurs descendants, ne saurait avoir pour conséquence d'obliger la collectivité publique à accorder des prestations complémentaires qu'elle ne devrait point allouer en cas d'aliénation à titre onéreux.

d) En définitive, c'est à juste titre que l'intimée a dénié au recourant le droit à une prestation complémentaire annuelle au motif que le total des revenus excédait celui des dépenses.

5. Au vu de ce qui précède, le recours se révèle entièrement mal fondé et doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée.

S'agissant des frais et dépens (art. 91 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires, la procédure étant en principe gratuite (art. 61 let. a LPGA), ni d'allouer de dépens, le recourant n'obtenant pas gain de cause (art. 61 let. g LPGA).

Le recourant étant au bénéfice de l'assistance judiciaire, une équitable indemnité au conseil juridique désigné d'office pour la procédure

est provisoirement supportée par le canton (art. 122 al. 1 let. a et b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272], applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD). En effet, la partie qui a obtenu l'assistance judiciaire est tenue à remboursement dès qu'elle est en mesure de le faire (art. 123 al. 1 CPC *cum* art. 18 al. 5 LPA-VD).

Me Anne-Sylvie Dupont a produit le 18 novembre 2014 le détail de ses opérations comprenant également le montant de ses débours. En l'espèce, c'est une somme de 2'833 fr. 20 (15,74 heures au tarif horaire de 180 francs) qui correspond à la rémunération de l'ensemble des opérations effectuées, à laquelle il convient d'ajouter un montant de 226 fr. 65 au titre de la TVA à 8%. L'indemnité du défenseur d'office est fixée à 3'059 fr. 85, arrondi à 3'060 francs.

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

- I. Le recours est rejeté.
- II. La décision sur opposition rendue le 22 août 2013 par la Caisse cantonal vaudoise de compensation AVS est confirmée.
- III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires, ni alloué de dépens.
- IV. L'indemnité d'office de Me Anne-Sylvie Dupont, conseil du recourant, est arrêtée à 3'060 fr. (trois mille soixante francs), débours et TVA compris.
- V. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC applicable par renvoi de l'art. 18 al. 5 LPA-VD, tenu au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Anne-Sylvie Dupont (pour A.P. _____),
- 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 :