

COMMUNE D'HENNIEZ

**Préavis municipal Nr. 01/2026
du 16 février 2026
au Conseil général d'Henniez**

**Approbation
du préavis concernant
l'acquisition de l'ancienne usine *Henniez-Santé*, incluant le « *Château d'Henniez* » et
ses dépendances, en vue de son
réaménagement pour le développement
local, la préservation du patrimoine et la
génération de revenus communaux**

- Parcelle 5819/193 -

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation le préavis municipal numéro 01/2026 relatif au rachat du bien-fonds RF 5819/193 de l'entreprise Henniez Cosméceutique SA en liquidation.

Contexte

1. Jadis, le patrimoine communal composé de forêts et de champs, conjugué aux impôts et aux taxes, suffisait à assurer le fonctionnement courant et à financer les investissements nécessaires. Ce modèle appartenait à un temps où les charges étaient prévisibles et proportionnées. Aujourd'hui, nos finances subissent une pression constante. Les charges augmentent, souvent imposées directement ou indirectement par l'État et les associations intercommunales : facture sociale (participation à la cohésion sociale), péréquation intercommunale, facture policière, transports régionaux, exigences administratives accrues, enseignement et accueil du jour. Ces obligations, légitimes en elles-mêmes, réduisent toutefois nos marges de manœuvre. Elles restreignent notre capacité d'initiative et conduisent, si rien n'est entrepris, à une augmentation d'impôts contrainte plutôt que choisie.
2. La création et le maintien d'un tissu social et économique vivant ne relèvent pas du confort, mais de la nécessité. Ils constituent l'ossature d'une qualité de vie réelle et durable. Même en période de tension budgétaire, voire précisément dans ces périodes-là, il est indispensable d'agir pour préserver l'activité, l'emploi et la cohésion. Une commune qui renonce à investir dans son dynamisme renonce à son avenir.
3. Dans le contexte de la liquidation de la société en faillite Henniez Cosmeceutique SA, l'Office des Faillites de l'Arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois offre à la Commune d'Henniez l'opportunité de racheter la parcelle 5819/193 par une vente privée. Cette parcelle de 10'000 m² comprend une vaste surface industrielle, un château avec des appartements, des dépendances et un grand parc. Il ne s'agit pas d'un bien ordinaire, mais d'un site structurant pour le territoire communal.
4. En tant que commune, nous pouvons financer un investissement à 100% par un emprunt auprès d'un établissement financier, sans gage immobilier (hypothèque). Dans le contexte économique actuel, où le rendement d'un placement immobilier dépasse le taux d'intérêt de l'emprunt, il est possible de générer un bénéfice par effet de levier. Certes, les activités purement financières ne constituent pas une tâche publique primaire. Mais lorsqu'un investissement sert simultanément des objectifs d'aménagement du territoire, de développement économique et de stabilisation fiscale, l'effet de levier devient un instrument au service du bien commun.

Objectifs de l'acquisition

Dans le contexte précité, la Municipalité propose au Conseil que la commune soumette une offre d'achat de la parcelle 5819/193 à l'Office des Faillites pour un montant de 3.5 MCHF. L'acquisition de ce site par la commune permettrait de :

- Générer des revenus stables à long terme via la location des surfaces (commerciales, artisanales, résidentielles et loisirs), contribuant au financement des services publics.
- Favoriser le développement économique local en accueillant des PME, artisans et particuliers, créant des emplois et dynamisant durablement le tissu économique.
- Préserver un patrimoine industriel et architectural emblématique d'Henniez, en évitant sa dégradation ou une transformation non maîtrisée qui priverait la commune de toute influence sur son devenir.

Avantages attendus

- Le bénéfice dégagé par ce placement permettrait de limiter l'augmentation des impôts d'environ 9 à 15 points d'impôt.
- Ce placement serait classifié comme patrimoine financier (et non administratif) ; son revenu financier ne rentrerait pas dans l'algorithme de la péréquation intercommunale et resterait entièrement à disposition de la commune.
- Selon les principes du MCH2, le patrimoine financier ne devrait pas être amorti ; il n'y aurait donc pas de charge d'amortissement pesant sur le résultat communal.
- Les taux d'intérêts sont actuellement très bas et pourraient être bloqués sur 10-15 ans, tandis que le rendement immobilier demeure élevé ; l'effet de levier serait ainsi particulièrement favorable.
- Un retour financier supplémentaire serait attendu indirectement via les impôts sur les entreprises et les résidents, aujourd'hui négligeable mais appelé à croître avec l'activité.
- Soutien à l'économie locale : accueil de petites entreprises et création d'emplois locaux.
- Valorisation du territoire : un site réhabilité et animé renforcerait l'attractivité de la commune.
- L'ouverture du parc au public, l'utilisation du refuge et la location du jardin (avec la Salle du Closalet) pour des événements contribueraient directement à la qualité de vie.
- Économie circulaire : réutilisation d'un bien existant, en cohérence avec les principes de durabilité et de responsabilité environnementale.

Descriptif du bien-fonds

La parcelle RF 5819/193 a une surface de 10'046 m², dont 2'274 m² bâtiments, 748 m² accès et parking et 7'024 m² de jardin. La surface bâtie comprend un bâtiment industriel sur 1'975 m², le « château » sur 204 m², une habitation annexe sur 67 m² et un petit chalet sur 28 m².

Dans le « château » se trouvent deux spacieux appartements : un 4.5 pièces au rez-de-chaussée et un 6.5 pièces en duplex aux 1er et 2e étage. Un autre appartement de 2.5 pièces se situe dans l'annexe.

L'usine abrite un quatrième appartement de 4.5 pièces au 2e étage ainsi qu'un studio de 1.5 pièces au 1er étage du rajout donnant sur la route. Il y a donc quatre à cinq habitations au total.

De très spacieux bureaux se situent aux 2e et 3e étages de la partie ouest de l'usine et pourraient être loués indépendamment. D'autres bureaux se trouvent au rez-de-chaussée et au 1er étage côté route, ainsi qu'au rez-de-chaussée du rajout. Ces locaux, équipés de WC et de coins cuisine/cafeteria, pourraient être attribués aux différentes unités locatives commerciales.

Le bâtiment industriel comprend en outre de grands dépôts, salles de fabrication, laboratoires et locaux techniques sur trois étages pour une surface totale de plus de 5'000 m², ainsi qu'un grand couvert à l'est. Plusieurs accès et quais de chargement existent au nord, à l'ouest, au sud et à l'est, avec de grandes portes sectionnelles. Ces surfaces pourraient être divisées en 6-8 unités indépendantes.

Le parc abrite un petit chalet avec ancienne cheminée, une grande terrasse couverte et une terrasse ouverte à proximité d'un bassin décoratif. Ce chalet pourrait être loué comme refuge communal.

Un cabanon supplémentaire pourrait être utilisé pour des activités récréatives.

La partie inférieure du parc, d'une surface totale de 7'024 m² et aménagée en terrasses, pourrait être louée seule ou avec la Salle du Cloalet pour des événements, ou être ouverte au public. Elle dispose d'un portail d'accès et d'un escalier depuis la route, en face de la Salle du Cloalet, ainsi que d'un grand bassin d'eau avec fontaine.

L'ensemble représente 4-5 habitations, 6-8 unités commerciales/artisanales, 1 grande unité de bureaux, un refuge et le parc, soit 13-16 unités louables séparément.

Il est important de noter que l'ensemble est louable en état. Aucun grand travail de transformation ou de rénovation n'est nécessaire. Seuls des aménagements d'ampleur limitée sont à prévoir. L'intérieur, tant de l'usine que du château, a été bien entretenu.

Le rajout jaune-blanc côté route constitue la seule exception ; légèrement vétuste, il n'a été pris en compte dans l'analyse financière que pour un montant négligeable.

Un aperçu détaillé et illustré figure en annexe.

Analyse financière

Coût d'investissement

L'expertise immobilière mandatée par l'Office des Faillites estime la valeur vénale du bien-fonds à CHF 3'750'000, tout en reconnaissant qu'en contexte de liquidation la valeur peut être inférieure.

L'Office des Faillites accepte d'organiser une vente privée, renonçant à une vente publique aux enchères. Il doit toutefois informer les créanciers et leur permettre de surenchérir. Le cas échéant, une enchère entre créanciers intéressés serait organisée. Parmi ceux-ci figurent une dizaine de sociétés hongkongaises ayant entretenu des relations d'affaires avec Henniez Cosmeceutique SA. Une participation de leur part ne peut donc être exclue.

La Municipalité propose de déposer une offre initiale de CHF 3'500'000 et, le cas échéant, de monter aux enchères jusqu'à un maximum de CHF 4'000'000.

Au prix d'achat s'ajoutent les impôts, frais administratifs et éventuels coûts de travaux comme suit :

Prix d'achat / offre		3 500 000	4 000 000
Droit de mutation cantonal	2.2%	77 000	88 000
<i>Droit de mutation communal (récupéré)</i>	50%	38 500	44 000
Frais de notaire, registre foncier	1.20%	42 000	48 000
Eventuels travaux d'aménagement, mise aux normes		300 000	300 000
Eventuels frais d'évacuation		20 000	20 000
Investissement		3 939 000	4 456 000

Emprunt

L'entier du coût d'investissement devrait être financé par un emprunt auprès d'un établissement financier. La commune dispose de cette capacité. Elle doit toutefois agir avec méthode et dans le respect des cadres fixés.

Le plafond d'endettement de la législature 2021-2026, qui se termine le 30 juin 2026, ne laisse plus qu'une marge de manœuvre d'environ 1.3 MCHF. L'achat pourrait donc

se réaliser par un acompte d'environ 1 MCHF dans le cadre actuel, puis par le versement du solde au mois de juillet 2026 sous le nouveau plafond d'endettement de la législature 2026-2031. Cette planification permettrait de respecter les règles en vigueur tout en assurant la continuité du projet.

L'Office des Faillites s'est montré favorable à cette procédure. La faisabilité juridique et opérationnelle est ainsi confirmée.

Rendement

Afin d'évaluer les charges et les revenus, trois scénarios ont été pris en considération : un scénario probable, reflétant la situation économique actuelle sans excès d'optimisme; un scénario très prudent ; puis le pire des cas, intégrant des hypothèses plus extrêmes.

Il est important de préciser que, dans chaque scénario, l'ensemble des paramètres – loyers, risque de vacances, taux d'intérêts, etc. – a été ajusté simultanément. Cette méthode renforce la solidité de l'analyse. En réalité, les combinaisons peuvent être plus favorables, par exemple avec des loyers modérés mais des taux d'intérêts avantageux.

Il convient également de rappeler que cet investissement serait classifié comme patrimoine financier (et non administratif). En conséquence, selon les principes du MCH2, auxquels la commune est soumise depuis 2026, le patrimoine financier ne devrait pas être amorti, afin d'éviter une sous-évaluation du placement, contrairement au patrimoine administratif non-aliénable. Il n'y aurait donc pas de charge d'amortissement pesant sur le résultat communal.

Le Canton de Vaud autorise toutefois l'amortissement du patrimoine financier, par dérogation au MCH2, bien qu'il ne le recommande pas. Il s'agit d'une décision de principe concernant l'ensemble du patrimoine financier de la commune pour l'avenir. Le Conseil général devra se prononcer sur cette orientation. La Municipalité propose de suivre la recommandation du Canton et de ne pas amortir le patrimoine financier.

Les montants d'intérêts indiqués dans le tableau ci-après correspondent à une moyenne sur 30 ans. Avec un remboursement linéaire de la dette sur 30 ans, la charge d'intérêt diminue progressivement avec le temps. La première année, la charge serait le double de la moyenne affichée. Après 15 ans, elle correspondrait exactement à cette moyenne. Après 30 ans, elle serait nulle. Cette évolution graduelle traduit un allègement progressif de la contrainte financière.

En ce qui concerne l'estimation des revenus locatifs, les trois valeurs – probable, prudent, pire cas – de chaque unité figurent en annexe. Les montants retenus sont des loyers nets.

	Scénario probable		Scénario prudent		Pire cas	
Revenus annuels (loyer)		339 600		306 600		263 400
<i>Pas d'amortissement du patrimoine financier sous MCH2</i>		0		0		0
Intérêts sur emprunt (moyenne s/ 30 ans)	1.800%	35 451	2.000%	39 390	2.500%	49 238
Frais d'entretien annuels	2.0%	80 000	2.5%	100 000	3.0%	120 000
Frais de gestion (env. 0.1 ETP)		8 000		8 000		8 000
Risque de vacances - perte unités habitation	5.0%	5 220	7.0%	6 300	10.0%	7 080
Risque de vacances - perte unités industrielles	15.0%	34 740	25.0%	53 250	30.0%	57 240
Charges annuelles		163 411		206 940		241 558
Résultat annuel		176 189		99 660		21 843
Retour indirect par les impôts						
Résidents 4 appartements, min. 4 personnes physiques à	4 000	16 000	4 000	16 000	2 000	8 000
7 unités locatives pour entreprises	1 000	7 000	1 000	7 000	500	3 500
Résultat annuel global		199 189		122 660		33 343
Résultat en % des recettes fiscales	20%		12%		3%	
Résultat en points d'impôt	15.1		8.9		2.5	

Le scénario probable montre un bénéfice annuel de CHF 176'000, voire de CHF 199'000 si l'on intègre encore un retour indirect par les impôts. Ce résultat ne constitue pas une projection théorique déconnectée du réel ; il représente concrètement environ 20% du volume des recettes fiscales ou l'équivalent de 15 points d'impôt. Autrement dit, il s'agit d'une capacité de stabilisation budgétaire significative, obtenue non par une hausse de la pression fiscale, mais par une mise en valeur active d'un bien stratégique.

Dans le scénario du pire cas, malgré des hypothèses cumulativement défavorables, le résultat resterait bénéficiaire à hauteur d'environ CHF 33'000, soit près de 2 ½ points d'impôt. Même sous contrainte maximale, le projet ne bascule pas dans le déficit structurel. Il conserve une assise positive.

Les valeurs du tableau ci-dessus se fondent sur un prix d'achat de CHF 3'500'000. Si le prix devait monter jusqu'à CHF 4'000'000, seuls les intérêts sur l'emprunt augmenteraient, puisqu'il n'y a pas d'amortissement. Le résultat global diminuerait alors à CHF 194'000 dans le scénario probable, à CHF 117'000 dans le scénario prudent et à CHF 27'000 dans le pire cas. L'équilibre demeurerait toutefois positif dans les trois hypothèses. L'impact le plus sensible concernerait la trésorerie, comme indiqué ci-après.

Trésorerie

En matière de flux de trésorerie, il convient d'ajouter au paiement des intérêts et aux dépenses courantes, le remboursement du capital. C'est ici que se mesure la tension réelle sur les liquidités.

Dans le scénario probable, le flux demeure positif avec un excédent d'environ CHF 68'000. La structure financière absorberait donc l'ensemble des charges tout en générant une marge.

Le scénario prudent fait apparaître un léger manque de liquidités de CHF 14'000. Celui-ci reste contenu et maîtrisable.

Dans le pire cas, le déficit de trésorerie atteindrait près de CHF 100'000. Dans cette hypothèse, le manque de liquidités devrait être couvert par des emprunts à court terme, assortis de taux d'intérêt bas. Il s'agirait alors d'un ralentissement du remboursement de la dette plutôt que d'un déséquilibre structurel. La dette ne serait pas remboursée sur 30 ans, mais sur une durée plus longue.

Ainsi, même dans l'hypothèse la plus défavorable, le projet ne met pas en péril l'équilibre financier de la commune. Il exige une gestion attentive, mais il demeure soutenable.

Prix d'achat 3'500'000	Scénario probable	Scénario prudent	Pire cas
Encaissement loyer	299 640	247 050	199 080
Retour indirect impôts	23 000	17 600	11 500
Remboursement emprunt s/ 30 ans	-131 300	-131 300	-131 300
Intérêts sur emprunt (moyenne s/ 30 ans)	-35 451	-39 390	-49 238
Frais d'entretien annuels	-80 000	-100 000	-120 000
Frais de gestion (env. 0.1 ETP)	-8 000	-8 000	-8 000
Flux de trésorerie	67 889	-14 040	-97 958

Dans le cas, où le prix d'achat devait monter jusqu'à CHF 4'000'000, le risque d'un flux de trésorerie négatif serait plus élevé comme suit :

Prix d'achat 4'000'000	Scénario probable	Scénario prudent	Pire cas
Encaissement loyer	299 640	247 050	199 080
Retour indirect impôts	23 000	17 600	11 500
Remboursement emprunt s/ 30 ans	-148 533	-148 533	-148 533
Intérêts sur emprunt (moyenne s/ 30 ans)	-40 104	-44 560	-55 700
Frais d'entretien annuels	-80 000	-100 000	-120 000
Frais de gestion (env. 0.1 ETP)	-8 000	-8 000	-8 000
Flux de trésorerie	46 003	-36 443	-121 653

Risques

Perte de loyer : Le risque principal du projet réside dans une perte potentielle de loyer liée à des surfaces vacantes. C'est précisément pour cette raison que les scénarios présentés ci-dessus intègrent explicitement un taux de vacance, différencié entre surfaces commerciales/artisanales et habitations. Cette approche ne minimise pas le risque ; elle l'anticipe. Le fait qu'il existe 13-16 unités indépendantes constitue toutefois un facteur de stabilisation important. Le risque n'est pas concentré sur un seul locataire, mais réparti sur plusieurs entités, ce qui en réduit substantiellement l'impact. Il convient en outre de mentionner que plusieurs entreprises ont déjà manifesté leur intérêt pour une location. Le potentiel du site est réel et identifié.

Taux d'intérêts : Les taux d'intérêts sont actuellement bas et peuvent être bloqués sur 10 ou 15 ans. À l'issue de cette période, la dette serait déjà réduite d'un tiers respectivement de la moitié. Le risque d'une remontée future des taux serait ainsi partiellement absorbé par la diminution progressive du capital restant dû.

Endettement et liquidités : Le risque d'un endettement excessif ou d'un manque de liquidités durable serait atténué par la possibilité d'une aliénation partielle ou entière du bien-fonds. Il s'agit d'un patrimoine financier cessible. Cette flexibilité constitue une garantie structurelle.

Travaux imprévus : Le risque de travaux imprévus ne peut être exclu. Une grande partie de la toiture est recouverte de plaques ondulées en Eternit (présence d'amiante). Leur remplacement pourrait être réalisé lors de l'installation de panneaux photovoltaïques. Il est également établi que la majeure partie des façades et la toiture ne sont pas isolées. Ces interventions peuvent être planifiées et réalisées progressivement, sans urgence structurelle immédiate.

Utilisation propre

Comme cela a déjà été communiqué au Conseil, la Municipalité envisage la création d'un espace destiné à la jeunesse, aux devoirs surveillés, à des ateliers pour enfants et adultes ainsi qu'à une bibliothèque municipale.

Le rajout au Sud, donnant sur la route et présentant par ailleurs un potentiel commercial limité, offrirait un emplacement approprié. Ce projet pourrait ainsi être réalisé à coût maîtrisé, dans un lieu facilement accessible et adjacent au futur parc public.

Le couvert à l'Est du complexe, lui aussi de potentiel commercial restreint, pourrait accueillir la déchetterie communale. Implantée en zone industrielle, elle serait plus accessible pour les habitants. Les aménagements nécessaires représenteraient un coût sensiblement inférieur à celui du nouveau couvert planifié au bord de la Broye.

Au sous-sol, dans des locaux techniques, le bâtiment industriel pourrait par ailleurs abriter la chaufferie des Services Industriels d'Henniez (SIH). Les réservoirs d'eau de Nestlé Waters, destinés au chauffage à distance (CAD), se trouvent sur la parcelle voisine. Les conduites entre les réservoirs et la chaufferie seraient plus simples à installer que dans le bâtiment du transformateur situé de l'autre côté de la route, en face de l'ancien collège.

La toiture du bâtiment industriel offre en outre une vaste surface orientée Sud, susceptible d'être équipée de panneaux photovoltaïques. Cette surface est nettement plus importante que celle du couvert planifié pour la déchetterie au bord de la Broye.

Conclusion

L'acquisition de ce bâtiment industriel constitue une opportunité stratégique à long terme pour la commune. Elle unit, dans un même mouvement, le développement économique, la valorisation du territoire, la préservation d'un patrimoine significatif et la sécurisation d'un revenu financier stable. Elle ne répond pas seulement à une situation ponctuelle ; elle prépare une trajectoire.

Dans un contexte où les charges extérieures augmentent et où les marges de manœuvre se réduisent, la commune ne peut se contenter d'ajuster, d'année en année, des équilibres fragiles. Elle doit renforcer sa capacité d'action. Ce projet n'est pas une réponse défensive ; il est une affirmation. Il vise à créer une base économique capable de soutenir durablement les services publics, sans recourir systématiquement à l'augmentation de la pression fiscale.

L'investissement proposé s'appuie sur une analyse prudente, fondée sur plusieurs scénarios, intégrant les risques et mesurant les effets sur la trésorerie comme sur le résultat. Même dans les hypothèses les plus conservatrices, l'équilibre demeure soutenable. Les risques identifiés sont réels, mais ils sont encadrés, répartis et maîtrisables. Le bien-fonds conserve en outre une valeur patrimoniale qui constitue en elle-même une garantie.

Au-delà des chiffres, ce projet engage une vision. Il permet de maintenir sur notre territoire des activités économiques, de créer des emplois, d'offrir des espaces pour la jeunesse, la culture et les services communaux. Il donne à la commune la maîtrise d'un site structurant, au lieu d'en subir l'évolution.

Il ne s'agit donc pas d'une dépense conjoncturelle, mais d'un investissement structurant. Une commune peut subir les contraintes extérieures, ou elle peut organiser son avenir avec détermination et lucidité. Le projet présenté aujourd'hui relève de cette seconde

voie : celle d'une commune qui choisit d'agir pour préserver son autonomie financière, son dynamisme et la qualité de vie de ses habitants sur le long terme.

Considérant ce qui précède, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à vous prononcer avec la gravité que mérite une décision engageant l'avenir de notre commune et à voter les conclusions suivantes:

Le Conseil général d'Henniez

- vu le préavis municipal no 01/2026 du 16 février 2026
- ouï le rapport de sa commission de gestion-finances
- considérant que ce préavis figure à l'ordre du jour

décide

Art. 1

D'accorder un crédit de CHF 3'500'000.-- pour l'acquisition et la rénovation du bien-fonds RF 5819/193.

Art. 2

D'accorder un crédit supplémentaire de CHF 500'000.-- pour le cas d'une surenchère pour l'acquisition du bien-fonds RF 5819/193.

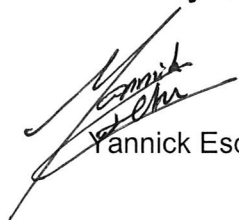
Art. 3

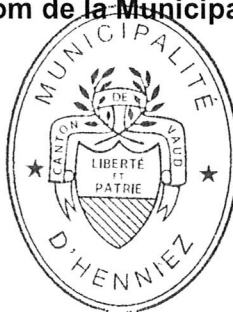
D'autoriser le financement de cette dépense par un emprunt auprès d'un établissement financier au meilleur taux.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'assurance de notre parfaite considération.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Yannick Escher



La Secrétaire


Jeannine Hausammann

Henniez, le 16 février 2026