GESTION D'ACTIFS

Incendies : les groupements forestiers à l'épreuve du climat

Après un été 2026 marqué par des incendies d'une ampleur exceptionnelle, les sociétés de gestion forestière réévaluent les risques climatiques. Diversification des massifs, sélection des essences, prévention et assurance s'imposent comme des leviers essentiels pour préserver le patrimoine des épargnants. Du côté des groupements viticoles, la vigne s'adapte elle aussi à des vendanges de plus en plus précoces.

Jean-Baptiste Marcy

Plus de 100 000 hectares incendiés en France en 2026, principalement en Gironde : le bilan de l'été rappelle la vulnérabilité des espaces forestiers face aux épisodes de chaleur et de sécheresse. Pour autant, les sociétés de gestion ne découvrent pas le risque incendie. Elles l'intègrent depuis longtemps dans leurs stratégies d'investissement, mais les événements récents soulignent l'importance d'une gestion adaptée à l'évolution du climat.



« L'entretien des forêts en prévention est crucial »

Jean-Philippe Martin
Fiducial Gérance

« Les incendies ou autres impacts climatiques, par exemple l'hydrométrie et la sécheresse des sols, sont des facteurs pris en compte de longue date dans notre politique d'investissement et de gestion forestière », souligne Jean-Philippe Martin, directeur général de Fiducial Gérance. L'enjeu consiste à sélectionner des massifs capables de mieux résister aux aléas, sans perdre de vue l'objectif patrimonial des groupements forestiers d'investissement (GFI).



Chez France Valley, Éric Bengel rappelle que les surfaces incendiées annuellement ont diminué depuis de nombreuses années, notamment dans le bassin méditerranéen, avant que 2026 ne marque une rupture. La société étudie particulièrement quatre critères dans ses acquisitions : les essences présentes ou susceptibles d'être implantées, la maturité des arbres, les caractéristiques des sols et les conditions climatiques locales. L'analyse intègre notamment les projections de hausse des températures et leur compatibilité avec les peuplements.

La localisation constitue un premier rempart. Fiducial Gérance concentre ses investissements sur des massifs situés intégralement au nord de la Loire, implantés sur des terroirs jugés favorables et composés à 80 % de feuillus, principalement des chênes. France Valley s'interdit, depuis sa création, d'investir sur le pourtour méditerranéen, en raison du risque incendie historiquement élevé et de la faible valeur ajoutée de certaines essences. La société ne détient qu'une forêt dans les Landes, le parc Pereire, qui présente une diversification des essences et des aménagements spécifiques, notamment en matière de desserte.

Sogenial Immobilier affine également son analyse en fonction de la pluviométrie, de l'altitude, de l'exposition, des sols et de l'accessibilité des massifs. « Nous privilégions

les peuplements mélangés, associant différentes essences et classes d'âge », explique Jean-Marie Souclier, son président. Lorsque les conditions le permettent, la société favorise aussi une sylviculture à couvert continu. La densité des peuplements et leur capacité de régénération naturelle sont devenues des critères déterminants, au même titre que les équipements de défense contre les incendies.

Diversifier pour limiter l'exposition aux sinistres

Au-delà de la sélection des arbres et des terroirs, la diversification géographique apparaît comme un levier essentiel de maîtrise du risque. Elle permet de limiter la concentration du patrimoine dans des zones exposées aux mêmes aléas climatiques.



« Une gestion forestière professionnelle s'impose comme un modèle à privilégier »

Eric Bengel
France Valley

Fiducial Gérance privilégie des forêts de taille moyenne, de 50 à 100 hectares, afin de répartir les investissements. À titre d'exemple, un GFI d'une valorisation d'environ 16 M€ détient en moyenne une dizaine de massifs, entre dix et douze forêts. Cette répartition réduit la dépendance à un sinistre localisé, même si elle ne supprime évidemment pas le risque climatique.
La logique de mutualisation se retrouve chez France Valley, dont le portefeuille compte plus de 750 forêts réparties dans douze pays européens. Depuis 2013, les surfaces incendiées dans son patrimoine représentent 64 hectares, soit 0,098 % de la superficie totale. Les actifs concernés en France étaient assurés et ont donné lieu à des indemnisations. La société indique par ailleurs que son portefeuille de plus de 75 000 hectares n'a pas été touché par les incendies de l'été 2026.
Sogenial Immobilier met également en avant les vertus de la mutualisation. Malgré les incendies de cet été, seuls 0,13 % de la surface totale des actifs des GFI CœurForest ont été touchés. « La mutualisation de plusieurs forêts, régions et essences offre aux épargnants une diversification difficile à obtenir en investissant dans une seule propriété forestière », souligne Jean-Marie Souclier.
Cette stratégie suppose toutefois une gestion active des massifs. Chez Sogenial Immobilier, les pare-feux installés à Lacanau ont permis de limiter les dégâts. L'accessibilité, l'entretien des pistes et la capacité à intervenir rapidement contribuent ainsi à la résilience des forêts. L'objectif n'est plus seulement de sélectionner un actif de qualité à l'acquisition, mais de maintenir ses capacités de résistance et de régénération dans la durée.

Prévenir et assurer : un coût à intégrer dans la performance

La prévention a un prix. Débroussaillement, entretien des pistes, création de pare-feux, adaptation des peuplements et couverture assurantielle représentent des dépenses susceptibles de peser sur la rentabilité. Les sociétés de gestion les considèrent néanmoins comme indispensables à la préservation du capital forestier.
« L'entretien des forêts en prévention est crucial », insiste Jean-Philippe Martin. Pour Fiducial Gérance, ces dépenses doivent être appréciées sur le temps long : le rendement annuel de l'investissement forestier est faible, voire inexistant certaines années, et ne constitue pas à lui seul une mesure pertinente de sa performance. La société indique assurer la totalité des massifs qu'elle gère contre les impacts environnementaux.
France Valley a également choisi d'assurer l'ensemble de ses forêts situées en France métropolitaine contre les incendies, mais aussi contre les tempêtes, la neige lourde et la grêle. Les garanties couvrent de 10 à 100 % de la valeur des peuplements, avec une moyenne de 30 % pour un fonds classique de forêts de production. Le coût de ›››

Du côté des groupements viticoles, des vendanges toujours plus précoces

La vigne s'adapte, mais les équilibres évoluent. Les fortes chaleurs et la sécheresse de l'été 2026 ont, une nouvelle fois, accéléré le calendrier viticole. Pour Émilie Bourgeat, présidente du groupement foncier viticole (GFV) Saint-Vincent, les pratiques culturales évoluent afin de répondre à la fréquence croissante des épisodes extrêmes.

« Face aux fortes chaleurs et à la sécheresse, la vigne fait preuve d'une adaptation remarquable », observe-t-elle. Les méthodes de conduite du vignoble évoluent et les vendanges sont anticipées lorsque les conditions l'imposent. Cette année, en Champagne et en Bourgogne, presque tous les groupements viticoles suivis par la société avaient terminé leurs vendanges au 1er septembre, une première.

Le bilan de la récolte est contrasté : les volumes de jus sont faibles, mais la qualité apparaît prometteuse. « Cela laisse entrevoir un beau millésime, malgré la baisse des rendements », estime Émilie Bourgeat. La vallée du Rhône et Bordeaux ont, de leur côté, réussi à concilier qualité et quantité grâce aux pluies salvatrices de la fin de l'été.

Comme pour les forêts, la diversification constitue un outil de protection. Un GFV repose généralement sur plusieurs parcelles, ce qui permet de répartir une partie des risques liés à un événement climatique localisé. La vigne démontre ainsi sa capacité d'adaptation, mais les vendanges toujours plus précoces rappellent que le changement climatique transforme durablement les conditions de production.

››› l'assurance représente en moyenne environ 0,20 % de la valeur du patrimoine à l'acquisition.
La facture pourrait toutefois s'alourdir. France Valley anticipe une hausse des primes d'assurance de l'ordre de 5 à 10 % à la suite de la sinistralité de l'été. La diversification de son portefeuille lui permet néanmoins de bénéficier d'une tarification plus favorable que celle accessible à un propriétaire ne détenant qu'une seule forêt.



« Notre priorité est de constituer des forêts plus résilientes »

Jean-Marie Souclier
Sogenial Immobilier

Pour Sogenial Immobilier, les dépenses de prévention peuvent temporairement réduire la rentabilité, mais elles diminuent l'exposition à des sinistres potentiellement beaucoup plus coûteux. Une forêt diversifiée, bien entretenue et accessible dispose de meilleurs atouts pour préserver sa valeur patrimoniale.
La profession mise aussi sur des outils d'analyse plus sophistiqués. France Valley évoque notamment la compilation de données historiques, les projections climatiques, les drones et les survols satellitaires pour améliorer le suivi des peuplements et la réactivité de la gestion.
Le risque climatique ne fait donc pas disparaître l'intérêt patrimonial de la forêt, mais renforce les exigences associées à cet investissement de long terme. Pour les épargnants, la diversification et la qualité de la gestion deviennent des critères aussi importants que la sélection initiale des actifs. ■



Leurs dernières acquisitions

Fiducial Gérance

Bois des Grands Boulats et d'Ourouer : 36 hectares (Nièvre – 58)

Situé dans le département de la Nièvre sur les communes de Sauvigny-Les-Bois et Vaux d'Amognes, le Bois des Grands Boulats et d'Ourouer est une propriété forestière qui est composée de deux tènements équivalents bien desservis pour les exploitations futures. Le massif se distingue par un peuplement mature très majoritairement de chênes (96 %) et quelques hêtres en accompagnement.

Sogenial Immobilier

La forêt de Caujous, au cœur du piémont pyrénéen ariégeois

Ce massif forestier de 187 hectares est situé sur la commune de Fougax-et-Barrineuf (09), au cœur du piémont pyrénéen ariégeois. La forêt de Caujous se distingue également par la richesse de son environnement naturel. Plusieurs sources prennent naissance au sein du massif. La présence de sols profonds, associée à une pluviométrie abondante, crée par ailleurs des conditions particulièrement favorables au développement de la hêtraie-sapinière.

France Valley

Le domaine de Ketzing en Moselle

Au cœur des plateaux lorrains, le domaine de Ketzing s'étend sur 1 521 hectares de surface boisée, 150 hectares de prairies et plus de 60 hectares d'étangs. Composé à plus de 50 % de chênes, de 40 % de feuillus divers et 10 % de résineux, la propriété bénéficie d'infrastructures sur mesure. Sa desserte permet une organisation structurée de ses parcelles forestières.

GFV Saint-Vincent

AOC Champagne - GFV Saint Vincent De Calice

Le domaine Champagne Robert Barbichon apporte une seconde parcelle au GFV Saint Vincent de Calice, créé il y a près de dix ans. Thomas Barbichon, 4e génération, cultive six hectares de vignes au cœur de la Côte des Bar. Il a converti son domaine en agriculture biologique en 2010, puis en biodynamie à partir de la vendange 2012.