

A X Y N E
finance

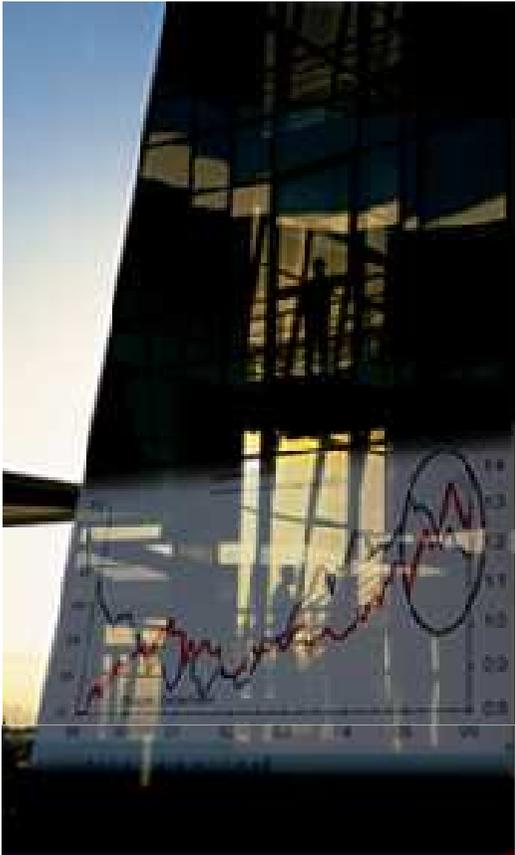
*L'accès à une offre
qui vous ouvre
tous les horizons financiers*

Rond point de la pardieu
63000 Clermont-Ferrand

128, rue de la Boétie - F-75008 Paris

Tél. : +33 (0)6 80 31 73 63

Tél. : +33 (0)6 77 24 40 69



Les ateliers d'*Axyne Finance*

27/04/2010

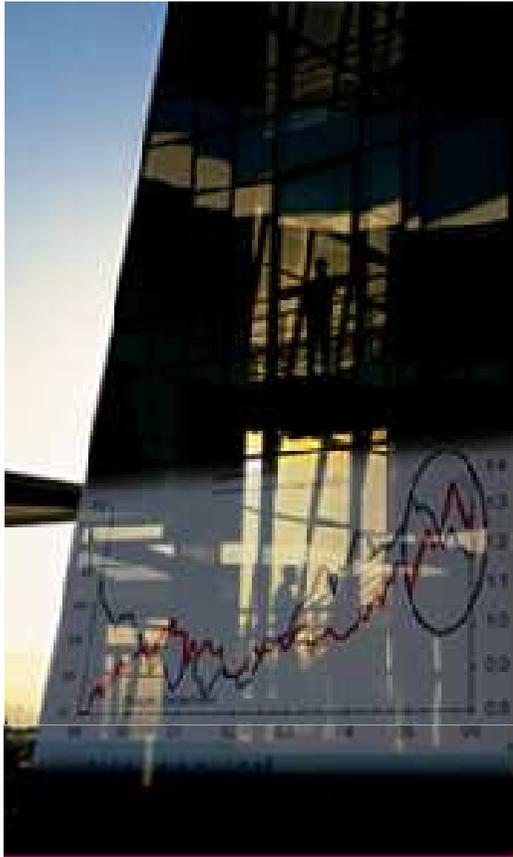
Hôtel Princesse Flore

Investir dans l'immobilier locatif en 2010

A X Y N E
finance

 R ROTHSCHILD
Sélection R Immobilier

A X Y N E
finance



A X Y N E
finance

Plan de l'intervention :

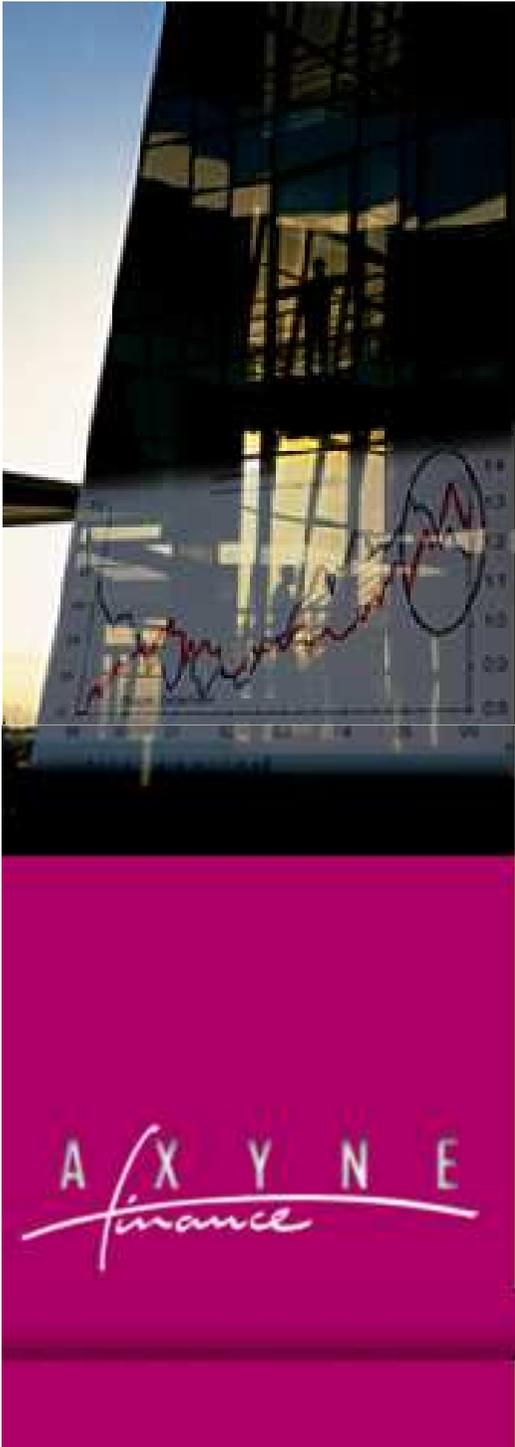
I - Introduction et rappel des lois de défiscalisation successives.

II - Historique du marché immobilier et quelques statistiques

III - Intérêt de l'investissement immobilier ?

IV- La fiscalité aujourd'hui

V – Focus sur les lois et produits
(Rothschild – Gregory Leblan)



I- INTRODUCTION et RAPPEL DES DIFFERENTES LOIS FISCALES

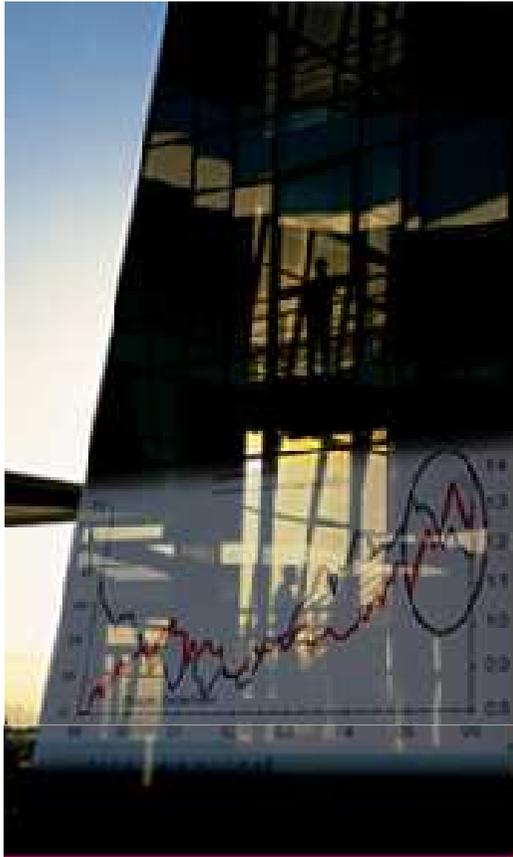
Les problèmes de logement en France ne datent pas d'hier.

Offre limitée + demande toujours croissante

→ une augmentation des prix de l'immobilier.

Dernier **rapport de la Fondation Abbé Pierre** : **pénurie** de plus de **500 000 logements**.

Mise en place des **lois de défiscalisations**, incitant les particuliers à investir dans l'immobilier, à rénover et à développer le parc locatif français.

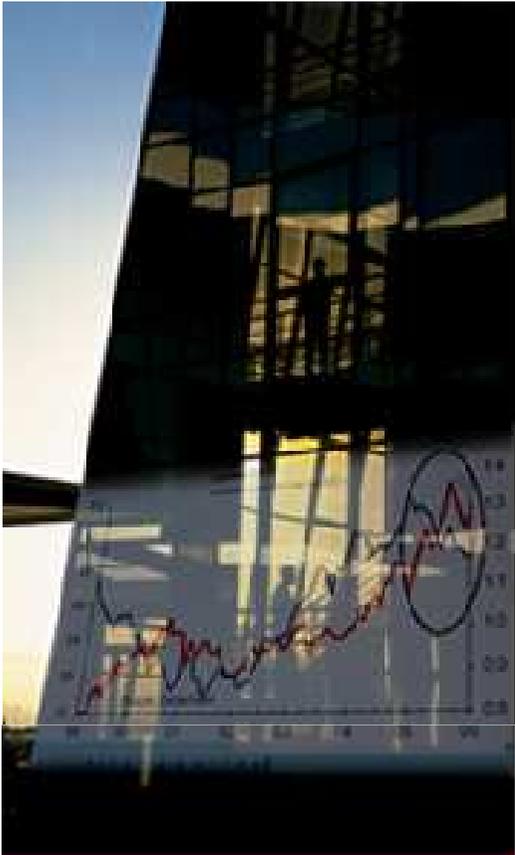


Les différents dispositifs fiscaux dans le temps :

- La **loi sur les monuments historiques** : 1913
- La **loi Malraux** : 1962
- La **loi Méhaignerie** : 1986
- La **loi Quilès** : 1989
- La **loi Besson** : 1999
- La **loi Périssol** : 1996
- Le **dispositif de Robien** : 2003
- La **loi Demessine** : 2005
- Le **dispositif Borloo** : 2005
- La **loi Girardin** : 2003

Aujourd'hui, sont applicables pour les nouveaux investissements :

Malraux : rénovation d'ancien
Monuments Historiques : rénovation de biens classés à l'inventaire des MH
Loi Girardin et Scellier outre-mer : investissement en Outre-Mer (DOM-COM)
Les nouveaux dispositifs (neuf) **Scellier et Bouvard**.



II-HISTORIQUE du MARCHE IMMOBILIER et STATISTIQUES

Aujourd'hui l'**immobilier** représente plus de **70% du patrimoine global des français.**

Fin **2006**, nous sommes au plus haut du marché immobilier : **bulle immobilière ?**

En **2008** : **crise** financière. Le **prix** des biens immobiliers **commencent à baisser**, et surtout on assiste à une **baisse des transactions.**

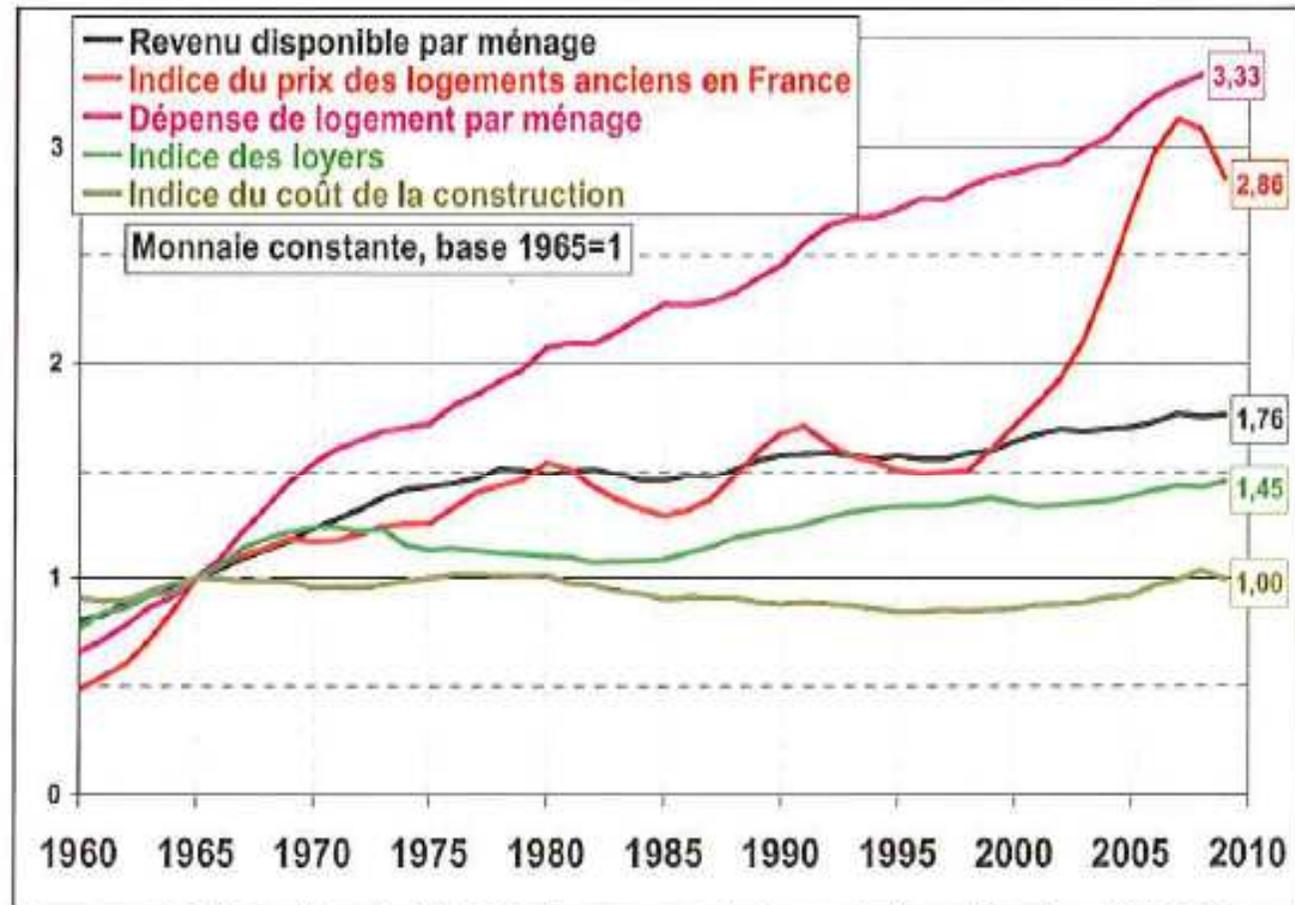
Aujourd'hui, grâce au nouveau dispositif Scellier, **les ventes reprennent** dans le **secteur du neuf**. Le dispositif est plus lisible et l'avantage fiscal intéressant.

Actuellement, plusieurs facteurs positifs :

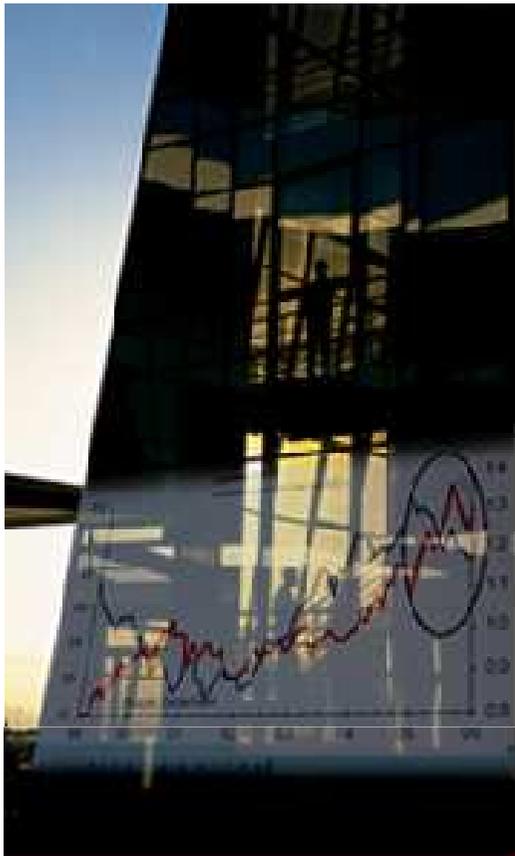
- les taux des crédits immobiliers sont historiquement bas
- les prix ont baissé (de manière générale)
- l'inflation peut repartir à tout moment
- les lois fiscales sont encore attractives

Les prix depuis 50 ans :

Graphique 13 : divers agrégats en monnaie constante, base 1965=1, 1960-2009

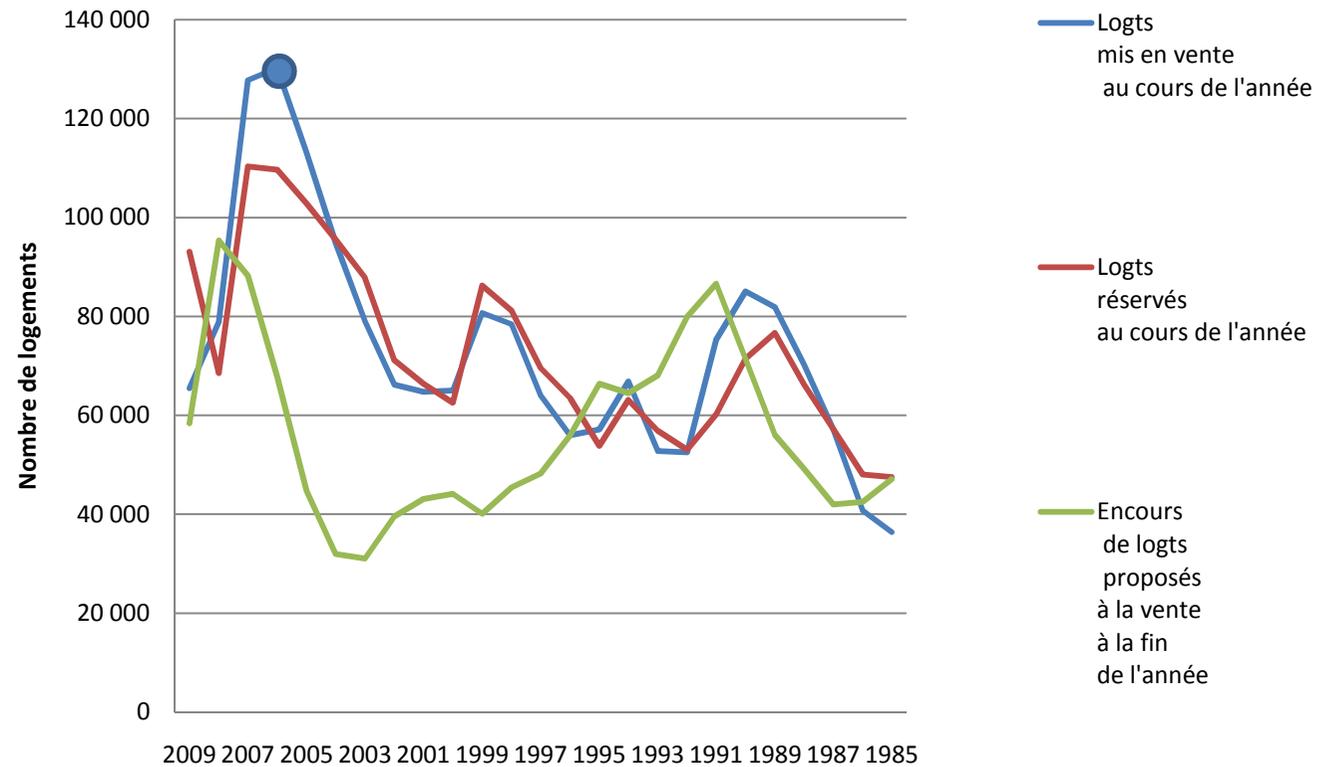


Source : CGEDD d'après INSEE, bases notariales et indices Notaires-INSEE.

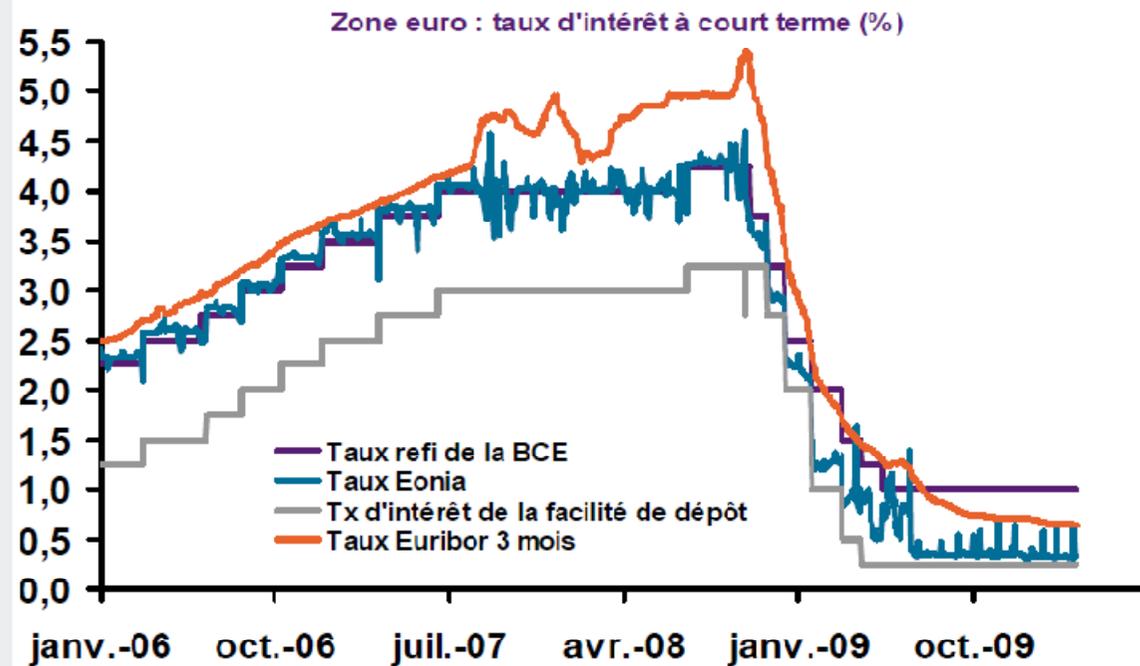


Les transactions :

appartements



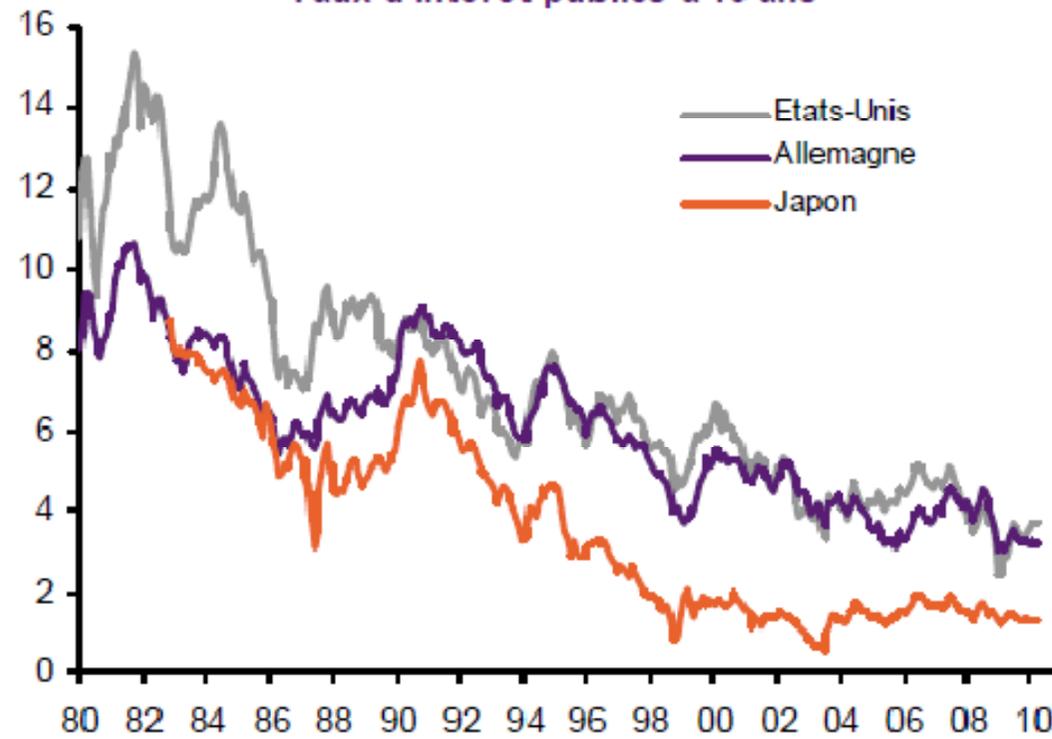
Les taux à court terme :



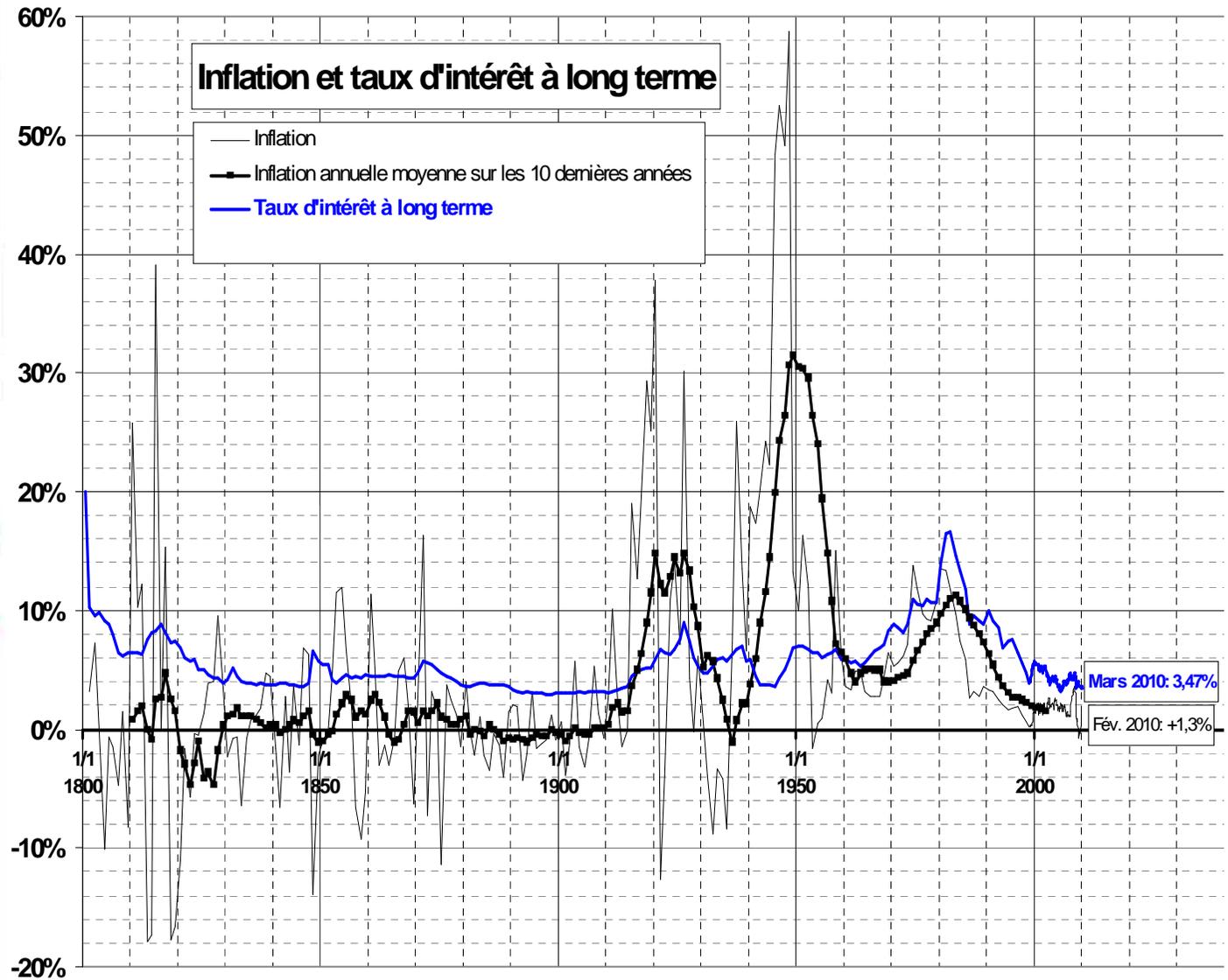
Sources : BCE, Datastream, Natixis

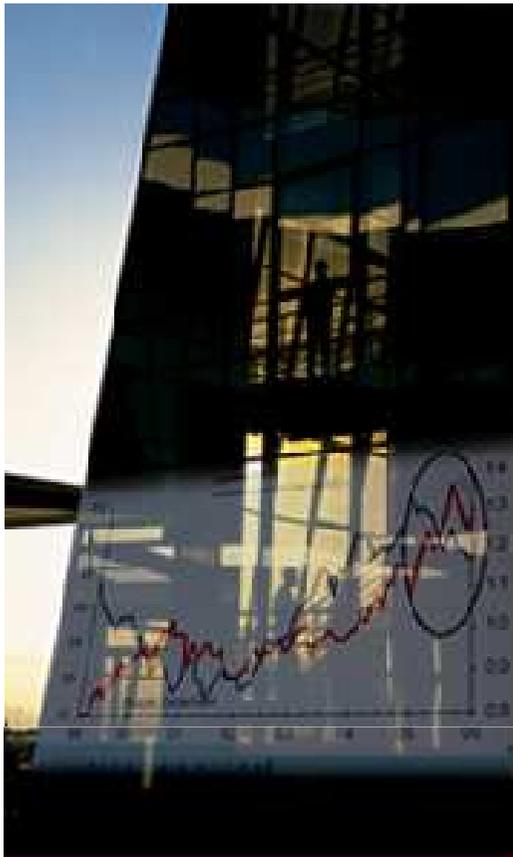
Les taux à long terme :

Taux d'intérêt publics à 10 ans



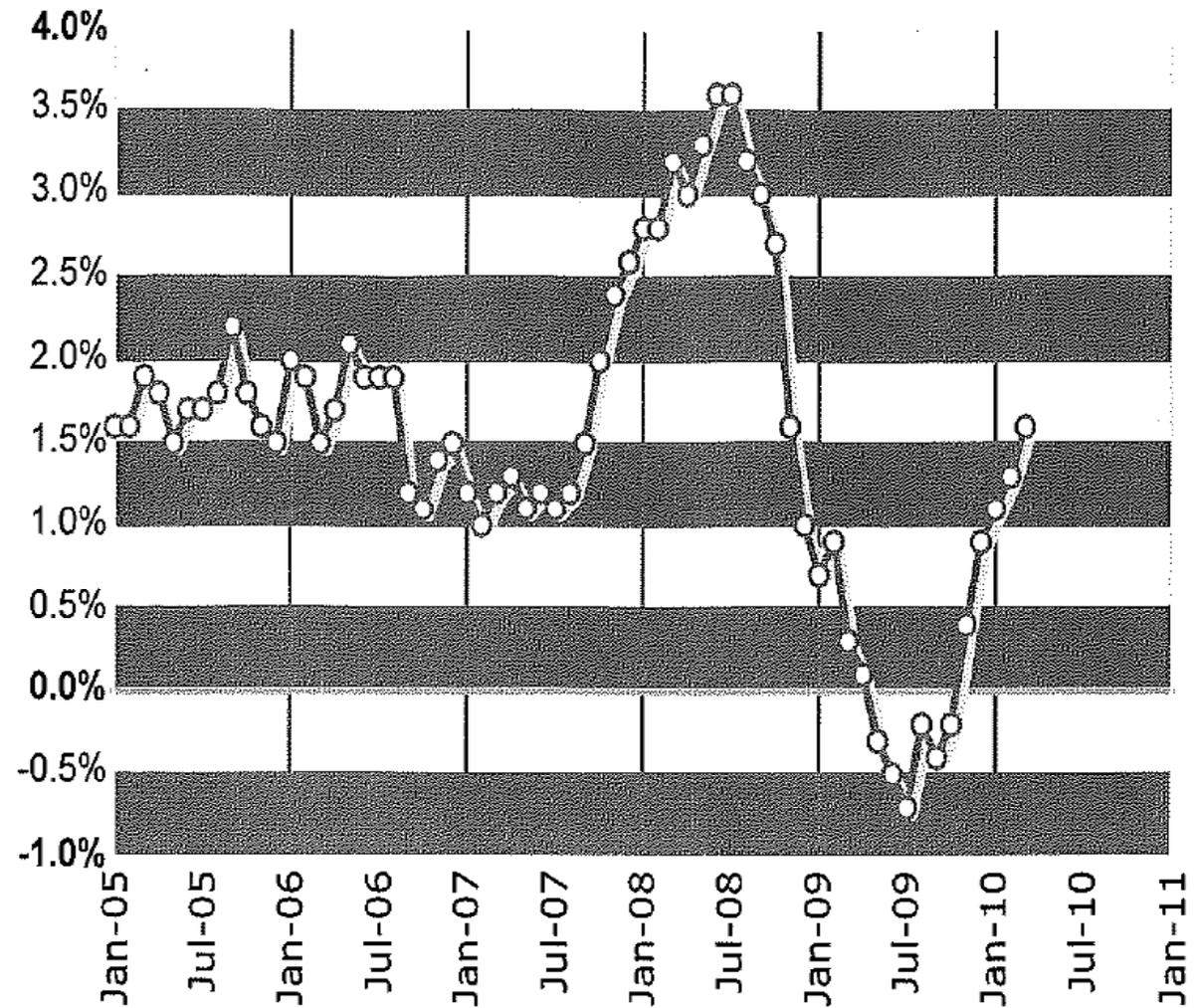
Inflation et taux d'intérêt :

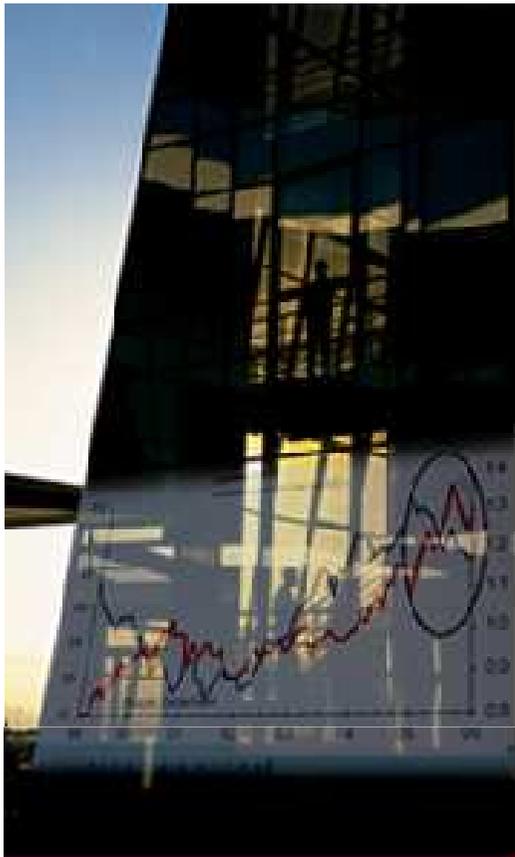




Tendance haussière de l'inflation actuelle.

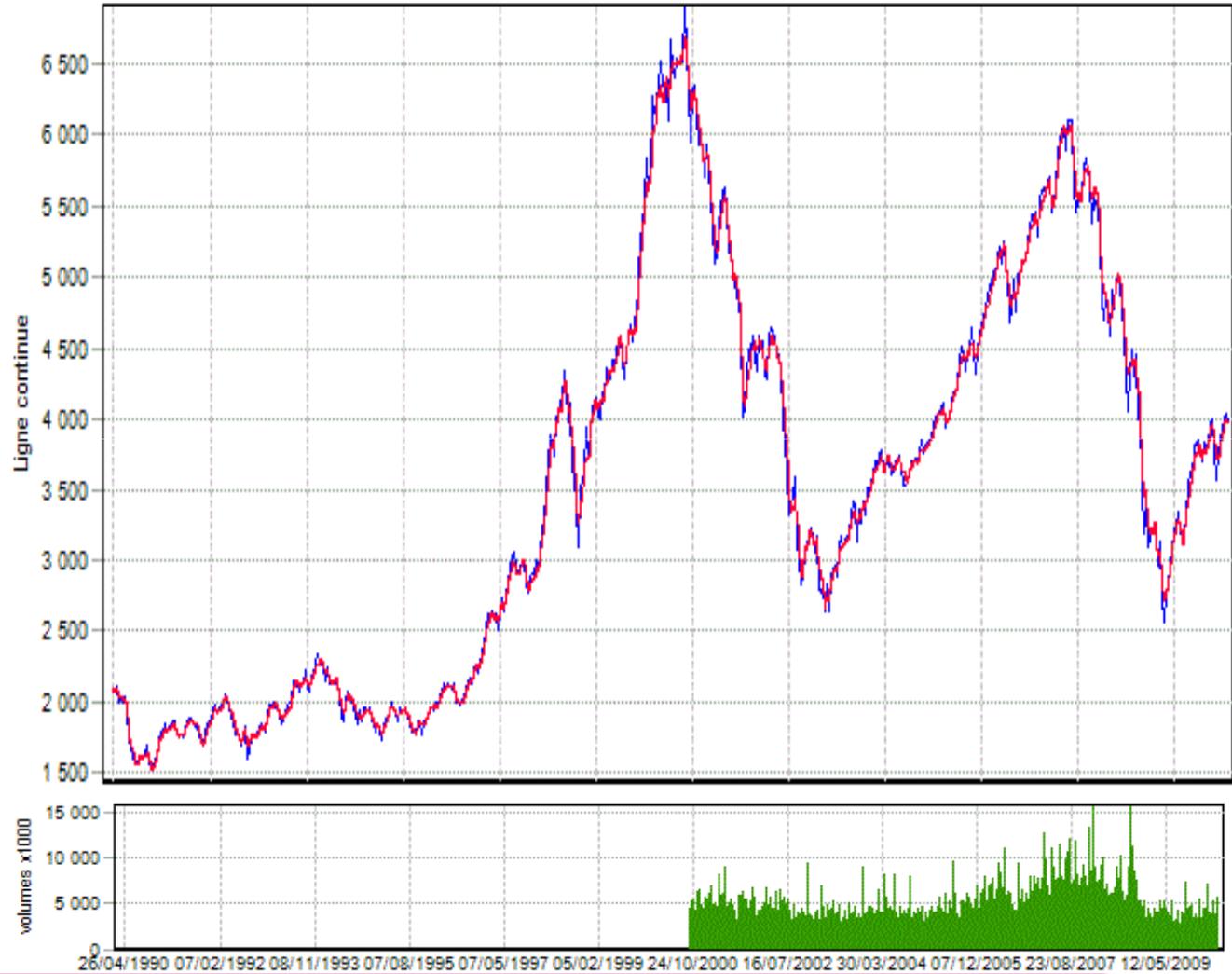
Source INSEE





Le CAC 40 depuis 1990 :

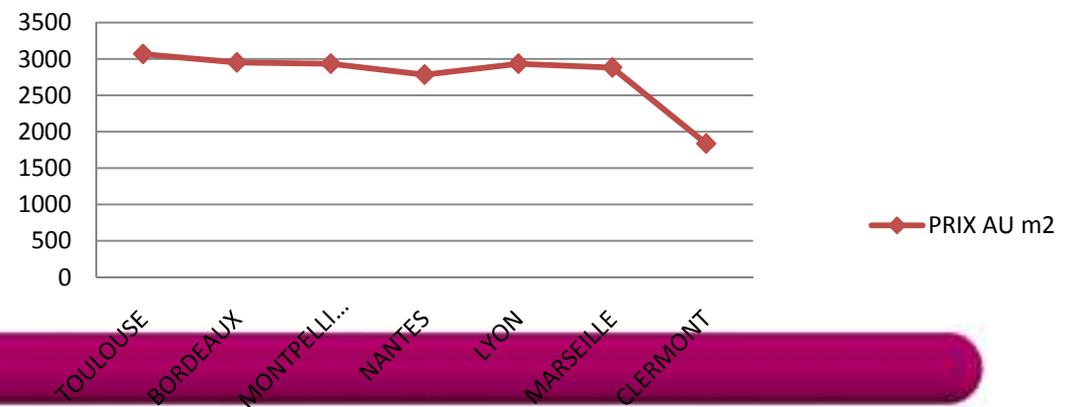
© abcbourse.com Cac 40 Dernier cours : 3999,58 (+1,22%)



Exemples de **prix de vente au m2** et leur **évolution en 2009**
(concerne des appartements dans l'ancien)

VENTE APPARTEMENT	PRIX AU m2	EVOLUTION SUR 1AN
TOULOUSE	3070	+1.37
BORDEAUX	2953	+2.45
MONTPELLIER	2936	+0.9
NANTES	2786	-1.47
LYON	2936	+0.70
MARSEILLE	2884	-1.71
CLERMONT	1839	-8.98

Vente d'appartements



Les loyers ont eu tendance à baisser avec la crise mais depuis fin 2009, les prix sont légèrement remontés et se stabilisent désormais.

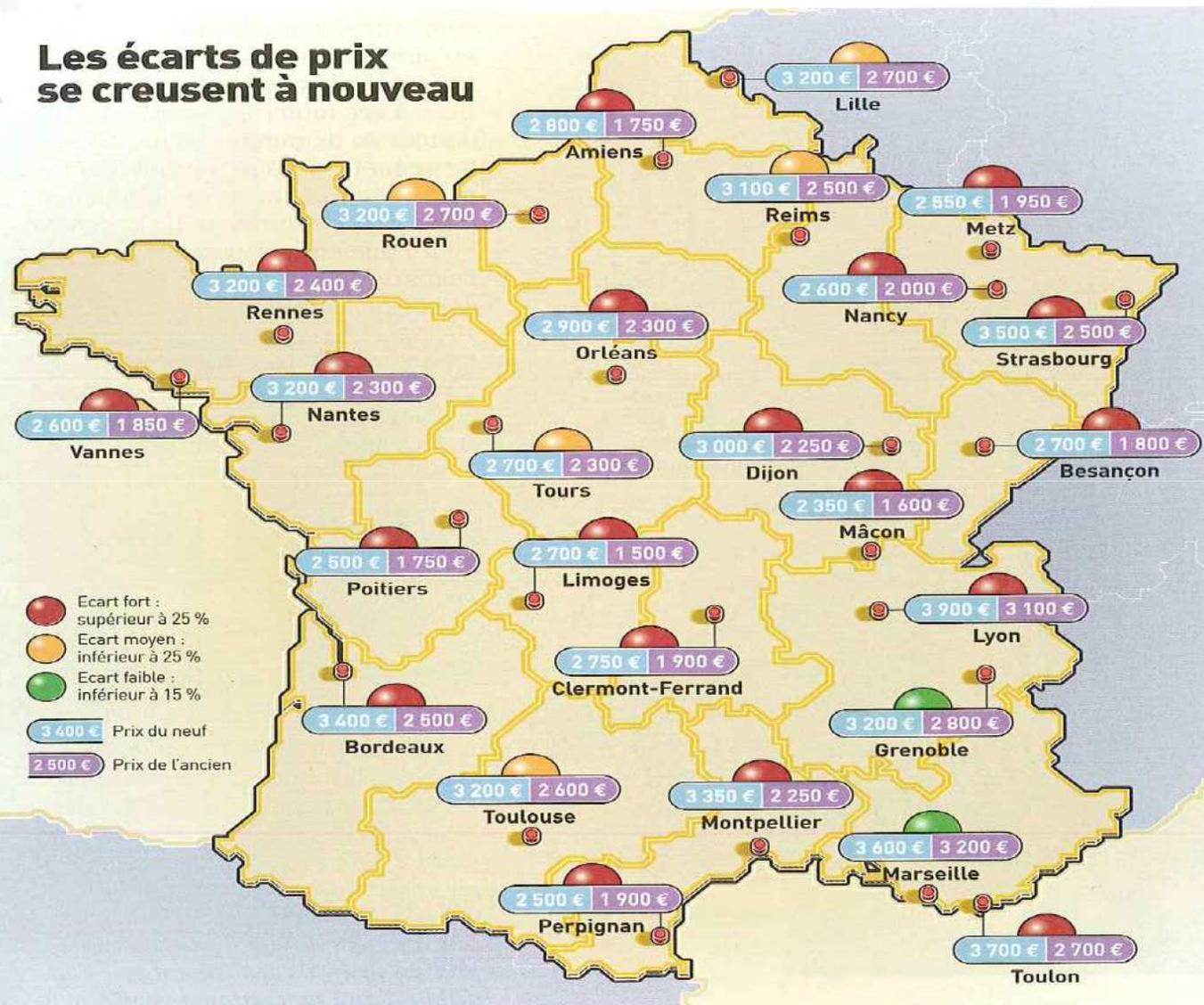
Exemple de **loyers moyens au m2 en 2009 et évolution sur 1an.**

LOCATION APPARTEMENT	PRIX AU m2	EVOLUTION SUR 1AN
TOULOUSE	13.02	+1.38
BORDEAUX	12.6	+0.92
MONTPELLIER	13.9	-0.87
NANTES	12	-1.74
LYON	11.8	+1.35
MARSEILLE	12.6	-0.98
CLERMONT	11.41	-0.36

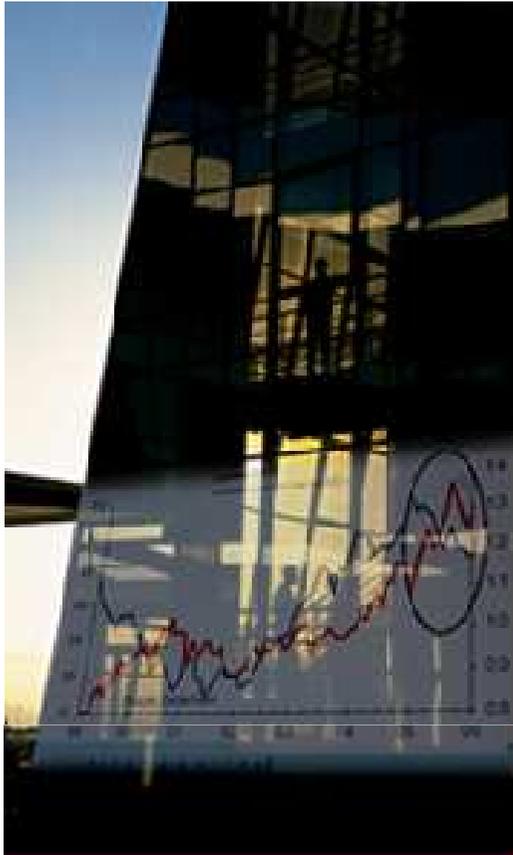
Sources : « mieux vivre votre argent »
« cotation-immobiliere.fr »

Logement neuf ou ancien : le match des prix

Les écarts de prix se creusent à nouveau



Ces prix relevés par le Crédit Foncier concernent des biens dans des quartiers recherchés du centre-ville. Ce ne sont pas des moyennes sur l'ensemble du marché local, chaque prix correspondant à la valeur la plus fréquemment observée. Si, dans toutes les villes, le prix du neuf est largement supérieur à celui de l'ancien, l'écart se réduit si on ne se réfère sur le marché de l'ancien qu'aux seuls biens de très bonne facture.



III- INTERET DE L' INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

1) C'est avant tout un **placement**, indispensable dans une **vision plus globale du patrimoine**, en effet, acheter un bien immobilier permet de **réaliser différents projets** (loger un enfant étudiant, préparer sa retraite ou encore s'assurer des revenus immédiats sous forme de loyers) .

2) **Un moyen de diversifier son patrimoine.**

C'est l'un des seuls investissements qui permet d'utiliser **l'effet de levier du crédit**. En outre, nous sommes en **période de taux bas**.

3) **Assurer la transmission d'un patrimoine à ses héritiers** : grâce à l'assurance décès couvrant l'emprunt (acte de prévoyance).

4) **Une façon d'anticiper une retraite.** L'investissement locatif procure a terme **des revenus complémentaires** et peut être associé à des investissements financiers en vue de compléter la retraite.

5) Une **économie d'impôt potentielle** : En fonction des **dispositifs incitatifs** mis en place par le gouvernement.

Dans quel type de bien locatif investir ?

Neuf ou ancien ?

Plusieurs questions à se poser avant d'investir :

→ **Typologie** du bien et cadre fiscal (liquidité?)

→ quels **coûts** :

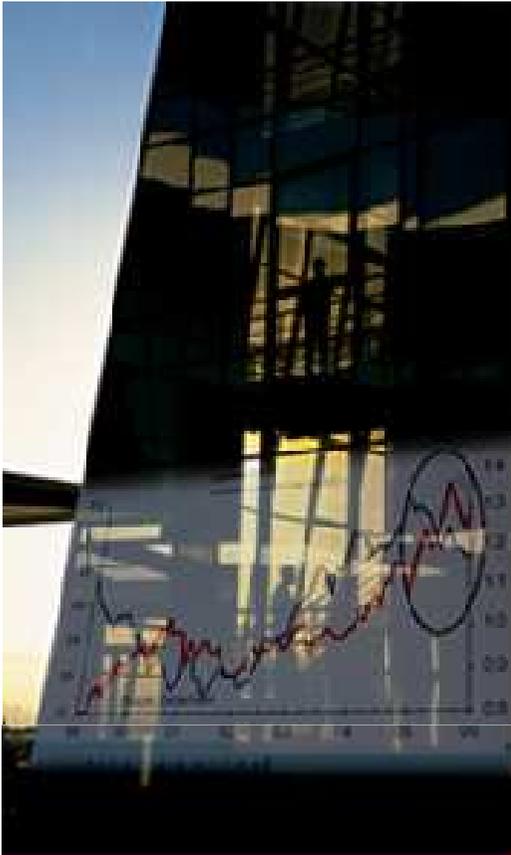
- À l'acquisition : prix d'achat (HT, TTC ?), frais d'acquisition, de notaire, de garantie, frais de dossier...
- en cours d'investissement : coûts d'entretien = travaux (amélioration, entretien, charges de copropriété, charges de gestion, garanties locatives).

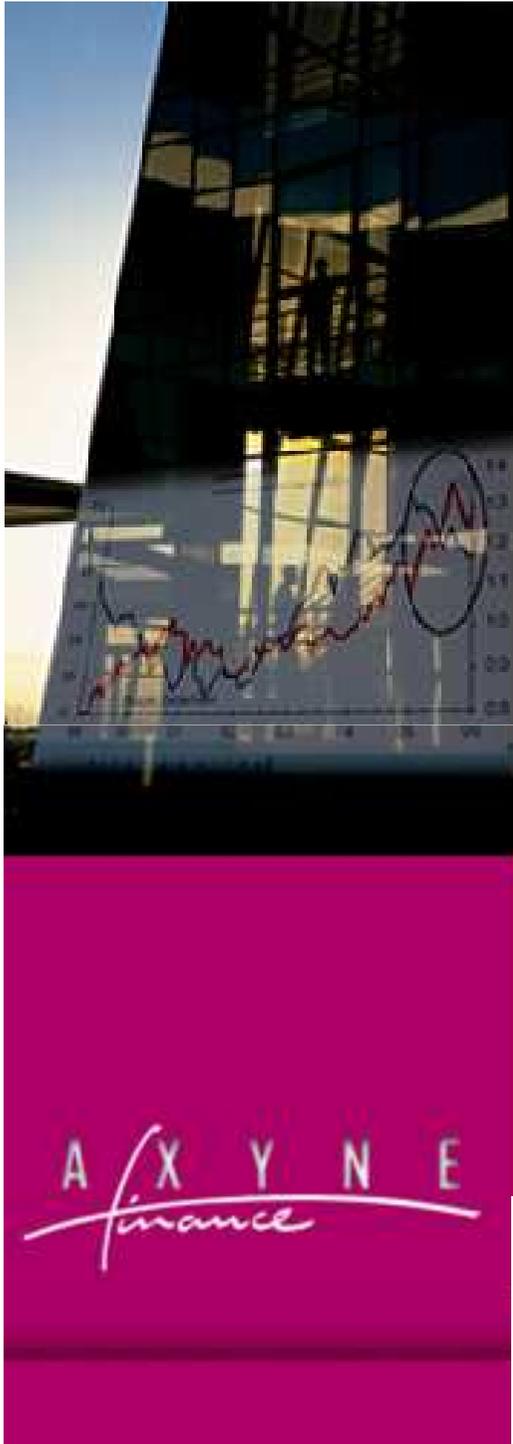
→ quelle potentiel de plus-value → évolution du **prix du bien** → être sélectif

→ niveau du **loyer** susceptible d'être perçu (typologie de locataire – quelle gestion ?)

→ quelle **fiscalité** ?

- des revenus (IR, PS), sur l'actif (TF, ISF...), à la revente (PV)





1) Les coûts :

Prix d'achat : comparer à surface et situation égale.

Travaux /charges : le neuf n'a pas besoin de travaux immédiats.

Travaux les plus chers : ravalement de façades, étanchéité, toiture et rénovations énergétiques.

Travaux « obligatoires » sur l'ancien pour protéger la valeur du bien : plâtrerie, peinture, amélioration...

Les charges de copropriété : sensiblement identiques pour un même standing de biens.

2) l'évolution des prix :

Forte progression depuis 2002, baisse récente inégale selon les zones, poursuite ?

Tendance à la réduction des différences entre ancien et neuf : un retour au discernement ?

Potentiel de plus value moins évident → être sélectif.

3) Valeur locative :

Tenir compte du pouvoir d'achat local.

Différence entre loyer neuf/ loyer ancien assez faible.

4) La fiscalité :

Possibilité pour un investisseur de profiter d'une loi de défiscalisation. Intégrer la taxe foncière, l'IR et PS, l'ISF, éventuellement l'impôt sur la plus-value...

IV- LA FISCALITE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER.

- Fiscalité **des revenus**

→ **IR (donc TMI de 5.5 à 40 %) + PS de 12.1 %**

- Fiscalité des **plus-values**

PV = Prix de cession – prix de revient – abattement de 10% / année de détention (au delà de 5 ans)

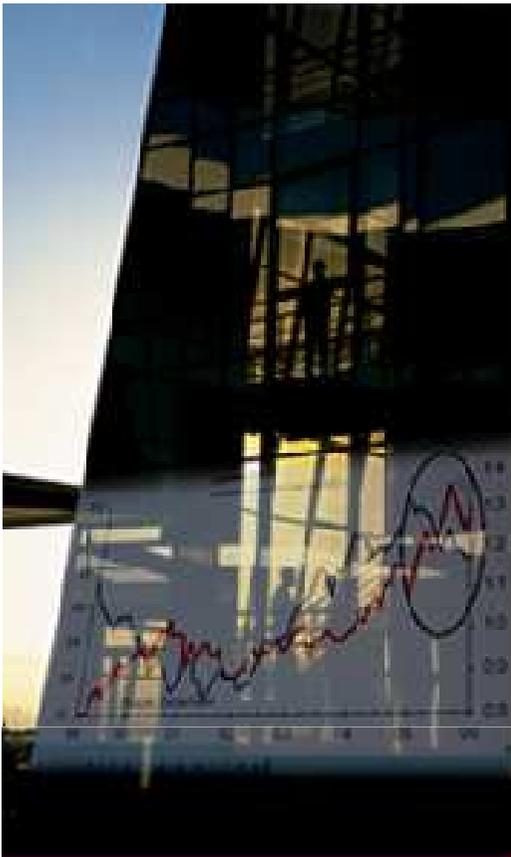
→ soit **une exonération** de la plus value sur l'immeuble **après 15 ans de détention.**

Sinon **Impôt de 16% + 12.1 % (PS) soit 28.2 %**

Attention :

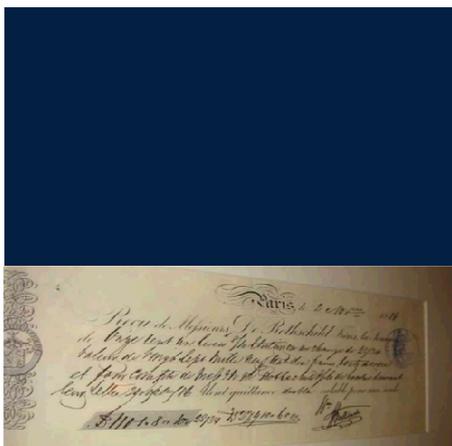
Depuis la loi de finance rectificative de 2009,
plafonnement des niches fiscales : 20 000 euros + 8% du revenu global.

Ex : une personne dont le revenu net imposable est de 50 000 € peut réduire au maximum son impôt (toutes défiscalisations comprises) de :
 $20\,000 + (0,08 * 50\,000) = 24\,000$ euros



Sélection R

Immobilier



L'IMMOBILIER DÉFISCALISANT

Groupe Rothschild

SOMMAIRE

I. LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS FISCAUX

- Le Scellier
- Le Bouvard Censi
- Loi Malraux/Monuments Historiques

II. DÉCOUVERTE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

- Le principe
- Notre sélection

III. LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

- Principe
- Démonstration



I LE DISPOSITIF SCELLIER



Ce dispositif concerne les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement et les logements réhabilités (sous le respect de certains critères) ; Devant être loués.

Éligible entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012.

Les zones : A, B1 et B2 sont retenues pour l'application du dispositif.

Depuis 2010, la zone C bénéficie d'un agrément spécifique.

Tous les bâtiments, quelle que soit leur configuration énergétique, donneront droit à une réduction de 25 % si les actes notariés sont passés en 2010.



Pour les actes 2011, la réduction sera de 25% pour les Bâtiments Basse Consommations et de 15 % pour les non BBC.

Pour les actes 2012, elle sera de 20% pour les BBC et de 10% pour les non BBC.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INVESTISSEMENTS SCCELLIER

	Scellier 25%	Scellier Intermédiaire 37%
Avantage fiscal	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réduction d'impôt 25% de la valeur du bien retenu jusqu'à 300.000 € ✓ Une seule acquisition par an, en une seule fois ➔ Soit 75.000 € sur 9 ans 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réduction d'impôt 37% de la valeur du bien retenu jusqu'à 300.000 € ✓ Une seule acquisition par an, en une seule fois ➔ Soit 111.000 € sur 15 ans
Tranche marginale d'imposition (hors revenus fonciers)	Réduction totale maximale d'impôt	
Etalement de la réduction d'impôt	La réduction d'impôt non utilisée en année N est reportable jusqu'en année N+6	La réduction d'impôt non utilisée en année N est reportable jusqu'en année N+6
Abattements et déductions sur revenu foncier	Déduction des intérêts d'emprunt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Abattement forfaitaire de 30% ✓ Déduction des intérêts d'emprunt
Déficit foncier imputable sur revenu global	Jusqu'à 10.700 € (au-delà : déficit foncier reportable sur 10 ans)	
Plafond de loyer	Oui	Oui (environ 30% inférieurs à ceux du Scellier Classique)
Plafond de ressources du locataire	Non	Oui
Obligations concernant le locataire	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Doit y habiter en résidence principale ✓ Ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Doit y habiter en résidence principale ✓ Ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur ✓ Ni ascendant, ni descendant du bailleur
Engagement de location	9 ans	9 à 15 ans
Réduction d'impôt Pour 2010 et 2011	La réduction d'impôt passe à 15 % en 2011, puis à 10 % en 2012. Soit 45.000 € sur 9 ans en 2011	La réduction d'impôt passe à 27 % en 2011 et 22 % en 2012. Soit 81.000 € sur 15 ans en 2011

EXEMPLES CHIFFRES



Couple, 3 parts fiscales

⇒ Revenus : 100 000 € / Impôt dû = 14 500 € / TMI 30%

⇒ Montant Investi = 205 000 € (frais de notaire inclus)

ETUDE SUR 15 ANS

Entrée : Réduction d'impôt(25%) = 51 250 €
Loyer (3.90%) = 117 000 €
Entrée Totale = 168 250 €

Sortie : Coût du crédit = 86 780 € (TMI 30%)
Coût réel = 60 700 €

⇒ **Prix de revient de l'immeuble = 168 250 – 60 700 = 107 500 €.**

⇒ **Revenu Complémentaire = 7 800 €**



Offres Scellier

En cours



SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94)

La Villa d'Emma

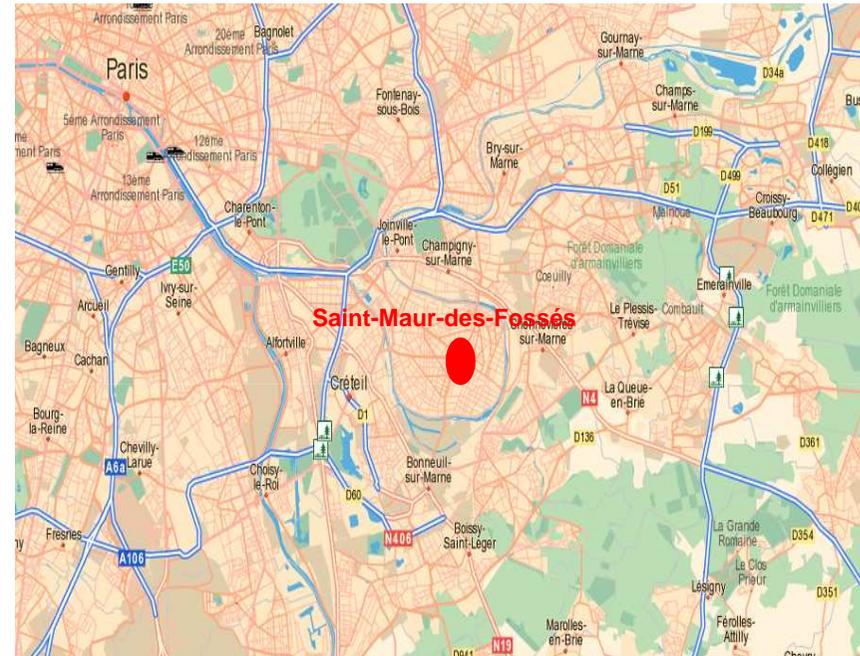
Commercialisation SLRI de 10 logements (du studio au 3 pièces de 23 à 73 m²)

Promoteur : Stranieri Immobilier

Prix de vente moyen TTC : 6000 € / m²

Rentabilité moyenne HT : 3,33% Avant avantages fiscaux

Livraison prévisionnelle 4^{ème} trimestre 2011

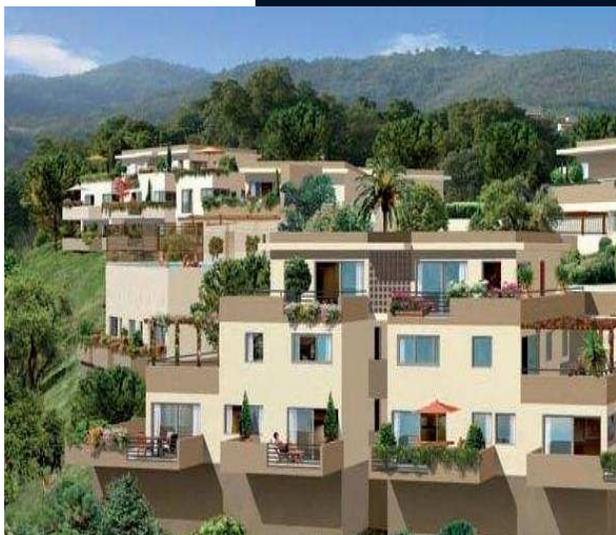


Loyers
garantis



Offres Scellier

En cours



CANNES-MANDELIEU (06)

Le Plaza

Commercialisation SLRI de 5 logements (du studio au 3 pièces de 35 à 71 m²)

Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs

Rentabilité moyenne HT : 2,75% Avant avantages fiscaux

Livraison prévisionnelle 3^{ème} trimestre 2010

Loyers
garantis

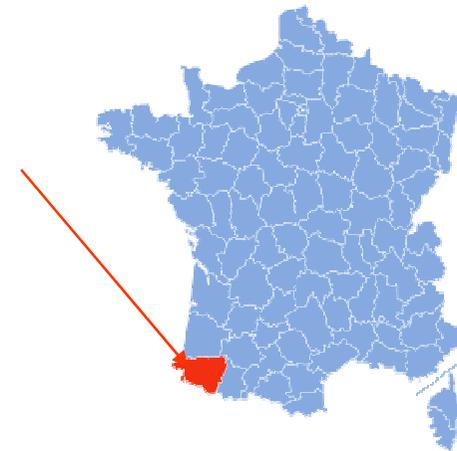


Offres Scellier

En Cours



Bayonne



BAYONNE (64)

Le Domaine Basoa

Commercialisation SLRI de 8 logements (du 2 au 3 pièces de 40 à 65 m²)

Promoteur : Kaufman & Broad

Prix de vente moyen TTC : 3.218 € / m²

Rentabilité moyenne HT : 3,83% Avant avantages fiscaux

Livraison prévisionnelle 4^{ème} trimestre 2011

Loyers
garantis



LANCEMENT



Résidence Gabriel Péri
NEUILLY PLAISANCE

A 2 MIN DU CENTRE-VILLE DE NEUILLY PLAISANCE
ACCÈS IMMÉDIAT AUX COMMERCES, SERVICES ET TRANSPORTS (RER A)
DES APPARTEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES AVEC JARDIN/TERRASSE ET PARKING.

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : 4ÈME TRIMESTRE 2011

RÉALISATION : STRANIERI IMMOBILIER

LOYERS GARANTIS**



RENTABILITÉ MOYENNE BRUTE : 3,94 %
(avant réduction d'impôt)

PRIX T.T.C (parking inclus)

à partir de
131.900€

*dans le cadre d'une souscription au mandat Garantie Totale FONCIA



LE LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL – BOUVARD CENSI

Depuis avril 2009, le régime du LMNP, déjà très attractif, est devenu encore plus intéressant : une réduction d'impôt de 25 % du prix de revient d'un logement neuf meublé étalée sur 9 ans est accordée et en outre la possibilité de récupérer la TVA (soit 19,6 % du prix de vente).

Ce nouveau statut LMNP est appelé soit La Loi Bouvard-Censi du nom des 2 parlementaires à l'origine de l'amendement, soit Loi Scellier LMNP en référence à la Loi Scellier 2010 qui remplace la Loi Robien.

Ce statut concerne les logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, ou achevés depuis au moins 15 ans et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation situés dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non (Ehpad et EHPA), des résidences de tourisme classées, des résidences avec services pour étudiants, personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément de qualité et certains établissements pour adultes handicapés.



LA LOI MALRAUX/MONUMENT HISTORIQUE

Elle permet aux propriétaires, d'immeubles anciens situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Dernier Paradis Fiscal en 2010, les investissements en Monuments Historiques échappent non seulement au plafond des niches fiscales, mais aussi aux frais de succession. Enfin, les économies d'impôt sont accordées sans contrepartie de plafonds de ressources de locataires, ni même de plafonds de loyers.

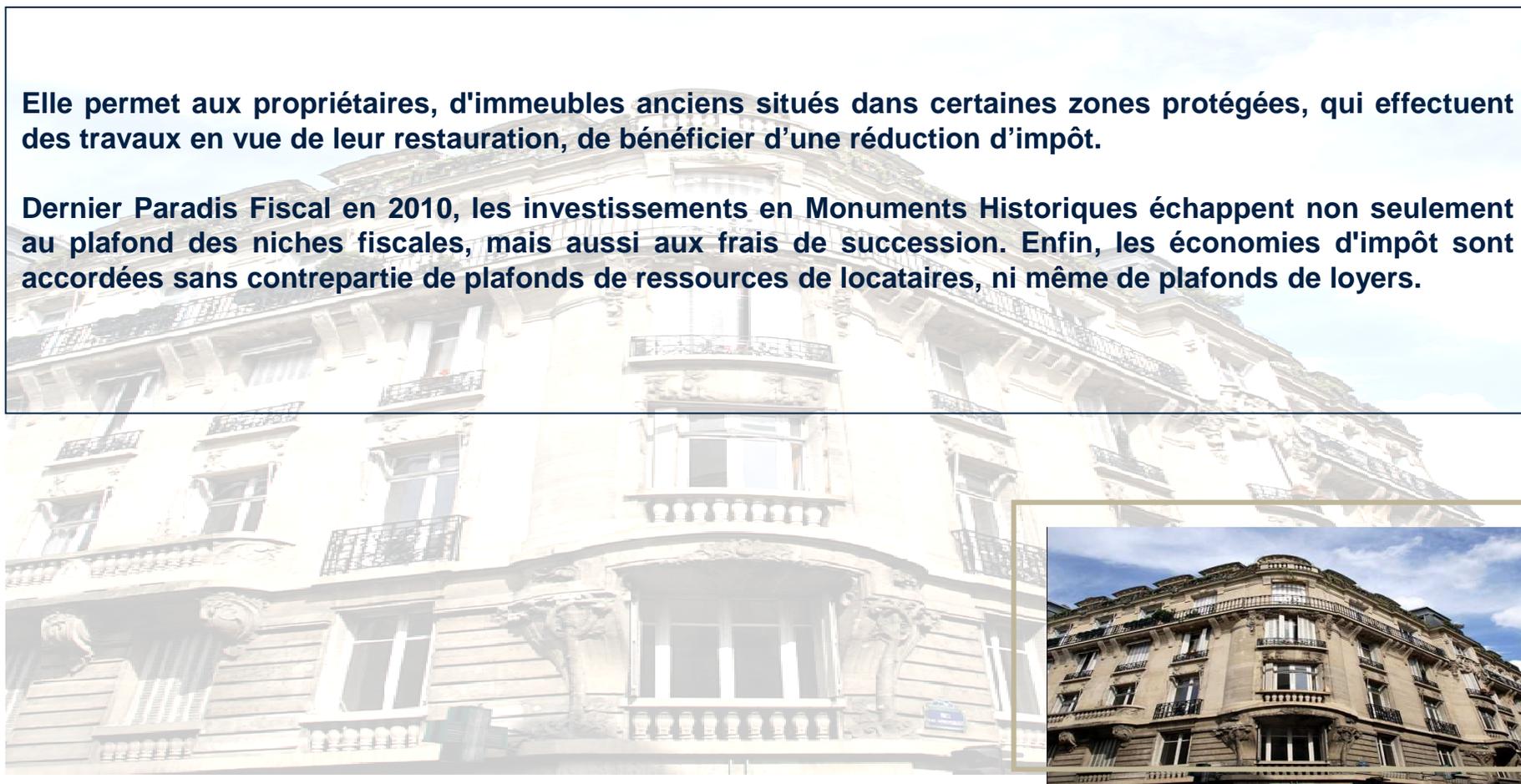


TABLEAU RÉCAPITULATIF Malraux/Monument Historique

	Malraux	Monuments Historiques
Pour quel investissement ?	Investissement en vue de la restauration complète, puis location.	
Support d'investissement	Immobilier ancien	Immobilier ancien classé
Avantage fiscal	<p>Régime revenus fonciers + imputation sans limite des déficits fonciers sauf intérêts d'emprunt imputables seulement à concurrence des loyers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% dans les ZPPAUP, avec un plafond de 100 000€ de travaux par an. ▪ 40% dans les Secteurs sauvegardés, avec un plafond de 100 000€ de travaux par an. <p>Celle-ci ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire.</p>	Illimité. Régime revenus fonciers + imputation sans limite des déficits fonciers (travaux notamment) sur le revenu global.
Conditions	Immeuble en secteur sauvegardé, en ZPPAUP ou en quartier ancien dégradé.	Immeuble classé (ou inscrit).
Engagement de location	9 ans	Aucune obligation de location

II UNE ALTERNATIVE A L'IMMOBILIER DIRECT :

LES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENTS IMMOBILIERS

Son objet exclusif consiste dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Ses revenus nets sont répartis entre les porteurs de ses parts. Leur gestion est assurée par une société de gestion qui collecte les capitaux par appel public à l'épargne, recherche et sélectionne les immeubles achetés par la société. Elle gère à la fois les immeubles et les comptes des associés auxquels elle distribue les revenus correspondant au nombre de parts auxquelles ils ont souscrits.

Il existe plusieurs types de SCPI, selon la nature des immeubles acquis (bureau, commerces, locaux d'activité, entrepôts, habitation), les avantages fiscaux accordés et le mode de rémunération. On distingue notamment :

- **Les SCPI de rendement,**
- **Les SCPI de valorisation,**
- **Les SCPI fiscales,** qui permettent des réductions d'impôts. Les plus connues sont les SCPI Malraux et les SCPI SCELLIER.

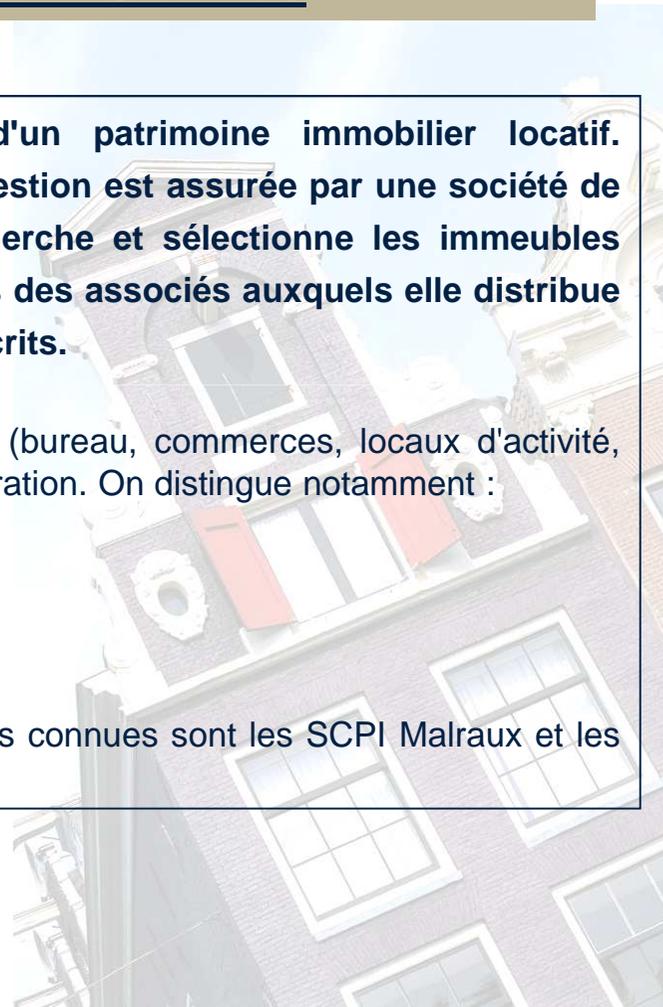


TABLEAU RÉCAPITULATIF

SCPI	Scellier	Scellier Intermédiaire	Malraux
Base de calcul de la réduction d'impôt	100 % du montant souscrit		Minimum 65 % du montant souscrit
Plafonds de souscription	300 000 € de parts de SCPI		Plafond de 100 000€ de travaux par an.
Réduction d'impôt	25 % de la souscription pendant 9 ans, soit 1/9 ^{ème} par an.	31 % de la souscription, soit 25 % pendant 9 ans, et 2% entre la 9 ^{ème} et 12 ^{ème} année.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% dans les ZPPAUP, avec un plafond de 100 000€ de travaux par an. ▪ 40% dans les Secteurs sauvegardés, avec un plafond de 100 000 € de travaux par an.
Date de prise en compte de l'avantage fiscal	Dès la souscription des parts. Ainsi pour des parts souscrites en 2010, la réduction d'impôts s'appliquera dès 2011 sur les revenus 2010.		
Durée de vie statutaire	13 ans	15 ans	15 ans
Une procédure de souscription	Signature d'un bulletin de souscription accompagné du paiement. Si achat à crédit, débloqué des fonds en une seule fois.		
Revenus	Versements trimestriels à partir du moment où les biens sont loués.		
Dissolution programmée	Dissolution du patrimoine prévue et réalisée par le gestionnaire.		

NOTRE SÉLECTION

Commercialisation 2010

Zoom sur les investissements immobiliers de la gamme « SCPI Fiscales »



RENOVALOR 2
Scpi Scellier

**Nantes
(44)**



15 Appartements
Rue de Courson



CILOGER HABITAT
Scpi Scellier

**Asnières-sur-Seine
(92)**



« Les Allées des Arts »
35 appartements du studio au T5



MULTIHABITATION 5
Scpi Scellier

**Suresnes
(92)**



« Promenade Sisley »
Cogedim

35 appartements

**Charenton-Le-Pont
(94)**



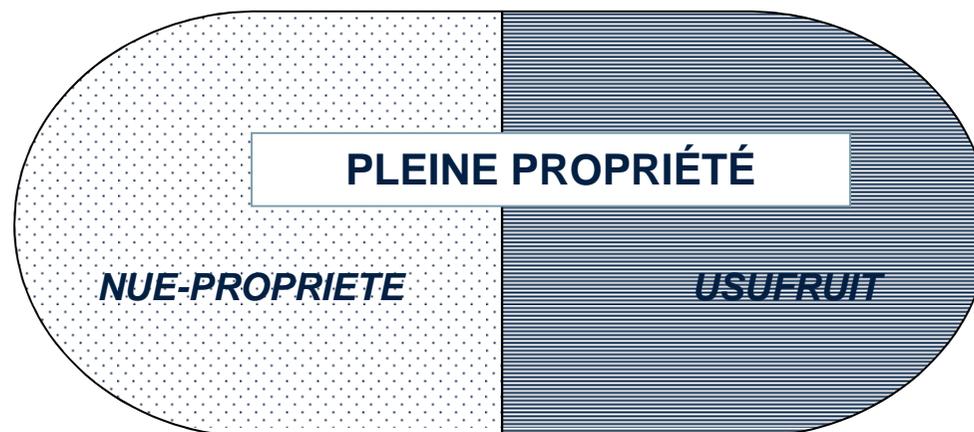
« Les Jardins de Navarre »
Cogedim/Provini
18 appartements

III Le Démembrement de Propriété

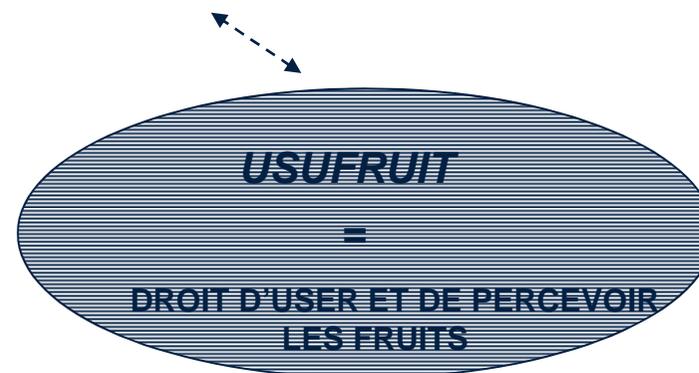


Le démembrement de Propriété

LA PROPRIETE = Droit de jouir et de disposer du bien (Art. 544 C.civ)



Possibilité d'un démembrement par dissociation de la NUE-PROPRIETE et de l'USUFRUIT



LE PRINCIPE DU DEMEMBREMENT IMMOBILIER

LES INTERVENANTS

LE NU-PROPRIETAIRE :

Investisseur, personne physique ou morale, dans une structure fiscalisée à l'IR.

L'USUFRUITIER :

L'exploitation est faite sur une durée allant de 15 à 20 ans par un bailleur social.

En principe, il s'agit d'organismes à loyer modéré tels que :

- 1- Les offices publics de l'habitat ;
- 2- Les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré.

L'AVANTAGE DE LA NUE-PROPRIETE EN CHIFFRES

EXEMPLE 1 :

Soit, un investisseur fiscalisé en tranche **40%** sur le revenu et à **1 %** au titre de l'ISF.
Soit, un investissement de 100 000 € réalisé par un investisseur A en Pleine Propriété à des fins locatives et un investissement réalisé par un investisseur B en Nue-propriété.
Cette nue- propriété présente une **valorisation à 60% de la PP**.
Estimation revenu locatif 5%.
Investissement réalisé sans recours au crédit.

Etude sur 15 ans

	Pleine Propriété	Nue Propriété
Investissement	100 000 €	100 000 € (60%PP)
Revenus	5 000 €	0
IR (40%+12,1%)	2 395 €	0
ISF (1%)	1 000 €	0
Net Annuel	1 605 €	0
Valorisation à 15 ans	119 260 €	166 000 €
Rendement Net Interne	1,25%	3,4%

L'AVANTAGE DE LA NUE-PROPRIETE EN CHIFFRES

EXEMPLE 2 :

L'investissement présente un fort intérêt en matière fiscale.

Outre la décote, la performance est liée à l'environnement fiscal de l'investissement.

Soit un investisseur, bénéficiant de 5 000 € de revenus positifs annuels.

Investissement en Nue-Propriété avec recours au crédit en totalité à un taux de 5%.

Montant de l'investissement = 100 000 € sur 15 ans (décote = 40%)

Valorisation de 100 000 € à 166 000 € (immobilier constant) : 3,4%

IR= 5 000 € (RFP) – 5 000 € (intérêts d'emprunts)

Economie d'impôt = 2 500 € soit pour 100 000 € investis : 2,5%

ISF = - 100 000 €, soit une économie de 1 000 € pour 100K€ : 1%

Total net IR, ISF, Vacances... 6,9%

Nue Propriété SAINT-CLOUD (92) :



USUFRUITIER : SOFILOGIS

DUREE DE L'USUFRUIT : 17 ans



9 rue Montretout

Appartements du T3 au T4 de 55 à 95 m²

Prix de vente moyen NP : 3 330 €/m²

Rénovation des parties privatives et communes
(Prestations de standing).

LIVRAISON : Immédiate

Les ateliers d'*Axyne Finance*

Merci pour votre attention

Place à la dégustation

œnofeel



avec **Philippe Gallon** -
oenologue

