

تطور العمران في مدينة وهران والافراط في استهلاك العقار عوض المبادرة والابتقان

Urban development in the city of Oran
And excessive consumption of real-estate instead of initiative
and perfection

السيد: لصقع موسى

استاذ محاضر أ قسم الجغرافيا والتهيئة القطرية جامعة وهران 2

مخبر: المجال الجغرافي والتهيئة القطرية Structure de rattachement: EGEAT

email. moussalesgaa@gmail.com

المقدمة

مرت مدينة وهران بعدة مراحل أهمها مرحلة الازدهار وتاريخ تطور العمران يشهد على التوازن في استعمال العقار ثم مرحلة الاستعمار الفرنسي والذي لم يكتف بسلب الأراضي من الأهالي بتغيير الملكية العقارية بل غير نوعية استغلال العقار الزراعي وتخصيصه للكروم الملائمة لإنتاج الخمر وقام بتحويل عدد من المباني والقصور والمساجد ليحولها إلى أغراض عسكرية وهوما أدى الى التخبط بعد الاستقلال لاسترجاع التوازن ومن أهم القوانين التي أحدثت تغييرا، تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة الزراعية ثم اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين أي إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في المدن ايضا، وتبين إن هناك أضرارا قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة و من الامثلة ما يجري في الحي العتيق (سيدي الهواري) والخلاصة ان الأسعار في ارتفاع مضطرد لأهمية وهران وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق حسب كل مرحلة مرت بها وهران كما لا حظنا غياب المبادرة والابتقان واللجوء الى الحلول السهلة بدعوى الحفاظ على السلم الاجتماعي.

كلمات جوهرية: ازدهار العمران، ملكية العقار ، فقدان التوازن ، استهلاك العقار ، أسعار سوق العقار.

ABSTRACT

The city of Oran has gone through several stages, the most important ones Stage of prosperity and the history of urban development attesting to the balance in the use of real-estate, then the stage of French colonialism, which does not content with the dispossession of the land of the people by changing the land ownership, but rather the quality of the exploitation of agricultural land by attributing it to vineyards suitable for the production of wine and by converting a certain number of buildings , palaces and mosques to transform them into military purposes, which led to the confusion after independence to restore the balance, and among the most important laws that brought change, the regrouping of agricultural land under the so-called agricultural revolution fund, then the new land management policy required the liberalization of real estate transactions, and the return of land to their original owners, that is to say the elimination of the decree relating to the agricultural cultural revolution, Algeria also knew a lot of extravagance and chaos in the exploitation of real estate in cities, and it turned out that there was damage that could have a negative effect on the future of the country in the event where the property would not be used efficiently. An example is what is happening in the old Quarter (Sidi El Hawari)

In conclusion, prices are increasing steadily due to the importance of Oran, and we have recorded the gap between legislation and implementation depending on each stage that Oran has gone through. We have also noted the absence of initiative, control and recourse to easy solutions under the pretext of preserving social peace.

Keywords: Urban boom, real-estate ownership , Loss of balance , Land depreciation , real-estate market prices.

الإشكالية

عرفت مدينة وهران ديناميكية عمرانية كثيفة نتيجة للزحف السكاني من كل حذب وصوب حيث مرت وهران منذ نشأتها بعدة مراحل: بداية بالموقع الدفاعي إلى المراحل الموائية عن طريق مختلف الوسائل العمرانية ، مثل المناطق الحضرية السكنية الجديدة ، المناطق الصناعية، التجزئات ، والتعاونيات العقارية... الخ المسألة العقارية مسألة حساسة وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق ولكن اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة وحاضنها أسعار العقارات تؤثر على التوزيع الجغرافي للسكان، فقد أثبت التحقيق الميداني هذا الارتباط والأسعار تختلف لاعتبارات عدة أهمها قرب الخدمات هذه التحولات المجالية فرضت طرح تساؤلات مثل: أي نوع من العمران ستعرفه وهران في الفترة اللاحقة؟

وماذا يمثل السوق العقاري؟ ما المقصود بالإفراط في استهلاك العقار لمدينة وهران؟ أيحل الحوار للوصول إلى الإدارة المستدامة للعقار الحضري؟

المنهجية

تم اعتماد المنهج التحليلي الشامل للمصادر التاريخية والمنظومات التشريعية والقانونية للوصول الى النتائج المرجوة وفهم الارتباط بين ازدهار العمران وحسن تسيير العقار لمختلف الفترات .استكملنا بالتحقيقات الميدانية بما فيها الاشراف على ماستر مدن وتنمية مستدامة(2019) (البنيات المهجورة لبلدية وهران نموذج- كاف قاي - كاتدرالية- شاطوناف- سيدي الهواري.) واجراء مقابلات مع خبراء في الترقية العقارية معتمدون لدى المحاكم ومفتشون مختصون في العقار الحضري لدى المديرية العامة لمراقبة الضرائب وهران للتأكد من صحة النتائج المتوصل اليها في هذا البحث

تمهيد

يعتبر العقار في الجزائر من الملفات الثقيلة والمعقدة وقد عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في المدن الجزائرية منذ الاستقلال كما اتسمت الممارسات العمرانية بالجوء الى الحلول السهلة عوض المبادرة والاتقان في ميدان العقار وقد عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في حالة وهران منذ الاحتلال الفرنسي كما يتضح من الشواهد الميدانية، حيث مرت المدينة بعدة مراحل منذ نشأتها حول وادي رأس العين الذي كان يدعى واد الرحي. ولم تعرف توقفا في التطور منذ ذلك الحين، وهي من أهم المدن ذات الطابع الأوروبي في الجزائر أثناء الفترة الكولونiale و تحتل اليوم الرتبة الثانية على المستوى الوطني.

المحور الأول:

تاريخ تطور العمران ما قبل الاحتلال بالمدينة يشهد على التوازن في استعمال العقار

سكن الإقليم منذ القدم أناس عرفوا باسم النفزة وبني مسغن المنحدرة من قبائل أزديجة البربرية، وفي القرن الثالث قبل الميلاد جاء الفينيقيون وسايروا محاذة الساحل الجزائري وحوالي سنة 75 ق. م وصل الرومان عن طريق البر انطلاقاً من تونس - وكذلك الو نندال سنة 429 عن طريق اسبانيا التي لا تفصلها عن سواحل وهران سوى 230 كلم (شاطئ نمر). .

وفي العهد الفينيقي الذي عرف بنشأة عدة موانئ، يسجل في هذا المكان تقري وتوطن باسم (افري) في ضواحي حي إكميل حالياً ولم يترك الرومان سوى اسم (الميناء الرباني) بورتوس ديفانوس) يطلق على المرسى الكبير، ثم بعد ذلك جاء الفتح الإسلامي من الشرق في القرن السابع والثامن الميلادي، والحال ان سكان هذه المنطقة كانوا قد عرفوا الإسلام قبل ذلك¹.

وفي بداية القرن العاشر الميلادي وبالتحديد سنة 902 تأسست مدينة وهران عن طريق قبيلة مغراوة (قبائل النفزة وبني مسغن) بإشراف بحارة أمويين هم : محمد بن أبي عون ومحمد بن عبدون . ومن بعدهم الاحتلال الإسباني في القرن الخامس عشر ثم الأتراك عن طريق البحر سنة 1708 و1791 وأخيراً الفرنسيين 1830م .

1- مرحلة ما قبل 1831 : وهران منذ نشأتها جلبت انتباه الناس إليها واحتضان أحداث تاريخية مهمة في بداية حياتها وازدهار اقتصادي في الزراعة والعمران وقد تحدث عن ذكر أخبارها الرحالة العرب والأجانب مثل الحافظ أبو راس في عجائب الأسفار² وأبو زيد عبد الرحمن وابن حوقل والإديسي. وقد تطورت المدينة وازدادت أهميتها كميناء واكتسحت المباني طول جانبي الوادي حتى الساحل فإزداد الترابط بالحياة البحرية وبينما كانت ميناء لخدمة العاصمة تلمسان - استقلت عن حكم الزبانيين سنة 1470 وصاحب هذه الفترات هجرة اليهود والعرب من الأندلس منذ سقوط غرناطة 1492 وقد غزاها الإسبان سنة 1505 ثم سنة 1509 فتحوّلت المدينة إلى قلعة إسبانية وبنوا فيها قلاعاً وحصوناً مازالت آثارها حتى الآن وقد أورد كوهل أن عدد السكان في وهران قبيل الزلزال أكثر من 20000 نسمة، حسب المراجع المختلفة³.

¹ أورايج ماسينيسا : ممثل ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران (مقابلة متلفزة قناة الباهية 2020)

² محمد بن احمد ابي راس الناصر (1262هجري) عجائب الاسفار ولطائف الاخبار في وقائع وهران ص 43 الى 47 تحقيق محمد غالم

³ توجد خرائط ومخططات للمدينة في المكتبة الوطنية بباريس. يظهر فيها ميناء وهران القديم وإلى الداخل مباني تسيير بشكل طولي محاذية للواد على الجانب الغربي منه خاصة. بعنوان plan de la piazza de Oran

والخريطة الكروكي الثانية بنفس العنوان أيضا خريطة القرن 18 ثم خريطة أخرى 1756 وأخيراً - خريطة وهران والمرسى الكبير بإفريقيا كما

نجدها اليوم في موقع الويب <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b84944005/f1.highres>

وخالصة القول أن مدينة وهران قبل الاحتلال الفرنسي كانت تنعم بالازدهار والتوازن قبل زلزال سنة 1791 والعمران الذي ظهر بعد ذلك وخاصة حي درب اليهود إلى 1831 أي فترة أربعين سنة

2 المرحلة الاستعمارية: أنشأ الحكم العسكري سورا من التكنات العسكرية. واستولى على معظم القصور والمساجد ليحولها إلى أغراض عسكرية بحتة ولمدة طويلة من الزمن، وقد ورد أن الفترة من 1831 إلى 1848 تم فيها تشييد أكثر من 290 مبنى جديد ، وتوسيع الشوارع الموجودة أصلا أي أن هذه المرحلة كانت عسكرية بحتة إلى غاية 1859. وقد أصبحت وهران بلدية بمرسوم ملكي سنة 1848 وقد وصل عدد السكان سنة 1861 إلى 26494 نسمة غير أن العمران الحديث لمدينة وهران هو القرن العشرين (من 1909 إلى 1962) حيث قفز عدد السكان سنة 1901 من 93332 نسمة إلى 194746 نسمة سنة 1936 ومساحات البناء تضاعفت وتعدت ما كان مقررا لها. وفي سنة 1905 بنيت المحطة المركزية للسكة الحديدية.

غير أن أهم مخطط هو مخطط 12 جويلية 1912 والذي قرر إنجاز شارع واجهة البحر والذي تكفلت بإنجازه، شركتا S.germain manent و Cie d'Algérie. و انتهى المشروع سنة 1924. كما ظهر إلى الوجود حيي (H.L.M سكن ذو كراء متوسط) وظهرت على أثره أحياء: مارافال - شوبو. وكذلك تم ردم وإصلاح مظاهر الأودية الخمسة التي كانت تشكل اخايد من الهضبة إلى الميناء وتوسعت المدينة فوق الهضبة في جميع الاتجاهات تقريبا فظهرت المباني الفوضوية للمهاجرين (من المغرب الأقصى) على سطح المرجاجو الشرقي وظهرت المجمعات السكنية في الجنوب الغربي والجنوب الشرقي إضافة إلى تعمير الفراغات الداخلية.

من 1930 إلى 1936 بنيت 2560 عمارة أكثر من طابقين في الغالب. وفي ميدان المواصلات تم إنشاء مخطط المواصلات داخل المدينة حيث تم تنظيم الطرق بإنشاء أحزمة دائرية لخدمة كل أطراف المدينة حتى كانت قبل الاستقلال بقليل تعتبر أهم مدينة أوروبية في الجزائر (السابعة على مستوى المدن الفرنسية). تحتوي على قرابة 300000 نسمة غير أن أحداث 1962 كلف مدينة وهران غالبا حيث قامت (المنظمة العسكرية السرية⁴ OAS) بقصف وتفجير المدينة بالمدافع وتفجير عدد كبير من المحلات فتوقف البناء وتدهورت الخدمات إن النقل شل تماما بعد رحيل الأوربيين إلى غاية سنة 1963 أين بدأت السلطات المحلية في إصلاح ما فسد ونفخ روح الحياة في مؤسساتها وأخذت من جديد تدب فيها الحياة.

لقد كان التوازن سمة لتطور العمران بمدينة وهران منذ التأسيس سنة 902 إلى 1831، بما فيها الفترة المزدهرة من تأسيسها إلى سنة 1509 م، ثم المدينة الإسبانية ذات الحصون إلى زلزال 1790، ثم المدينة (القصبة في العهد التركي) إلى 1831، مسارا لتنمية بدون تبذير أو إتلاف أي تحقيق توازن بين

⁴ <https://www.universalis.fr/encyclopedie/organisation-de-l-armee-secrete> (www.universalis.fr)

المتطلبات والحاجيات وان الفترة الكلونيا لية عرفت بما نسميه الجغرافية الإرادية (مفيدة للمعمرين الفرنسيين لم تكن تتوافق مع إرادة الجزائريين ومصالحهم)

من أهم الوسائل التي كان لها بالغ الأثر على التسيير العقاري في الجزائر قانون 22/04/1863 والخاص بتقسيم أراضي القبائل والجماعات والأراضي العرشية إلى وحدات عقارية صغيرة، بهذا حقق المعمر هدفين أساسيين: أولهما اقتصادي (تحويل الأملاك للفرنسيين). والثاني اجتماعي (فك الرابطة الاجتماعية وتقليل المقاومة الجماعية للسكان). قانون 1873/07/29 و المسمى قانون فارني (loi warnier) والقاضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية.

لم تكف فرنسا بسلب الأراضي من الأهالي بتغيير الملكية العقارية بل غيرت نوعية استغلال العقار أيضا وتخصيصه للكروم الملائمة لإنتاج الخمر، ومازالت الشواهد المتمثلة في الاقبية الخاصة بهذه الزراعة منتشرة في المزارع من وهران الى تلمسان.

وانشأت بعد ذلك معاصر ومصانع للخمر مرتبطة بموانئ التصدير نحو أوروبا لتضمن تبعية دائمة للمجال الجغرافي كله، وفي سنة 1967 وقع خلاف بسبب الحرب وطلبت الجزائر من فرنسا الخروج من قاعدة المرسى الكبير فكان رد فرنسا مقاطعة شراء هذه الخمر كوسيلة للضغط السياسي لئلا يجرمها في البحر ثم تهكمت (مجلة البطة المربوطة) بان السمك مخمر في البحر المتوسط بسبب الخمر والنبذ الجزائري المشهور

وهذه الحقائق نستخلصها بوضوح من تحليل المعطيات الجغرافية والتاريخية لفترة التواجد الفرنسي التي يفتخر بها (الاقدام السوداء)⁵ بأنهم نشروا الحضارة بشق الطرقات وتحويل المستنقعات الى ارضي زراعية منتجة... الخ.

وشخصيا هذه الفترة أعتبرها فترة بداية فقدان التوازن المجالي وتغيير المعطيات في مجال العقار والتنمية العمرانية والبشرية لتصب في خدمة المستعمر وشكلت تركة ثقيلة مفخخة للمشروع الجزائري بعد الاستقلال. بدليل التخبط في الفترات اللاحقة لاسترجاع التوازن المفقود في جميع مجالات العقار بسبب بقايا وأثار الاستعمار الفرنسي، يعتبر العقار الركيزة الأساسية في مختلف مجالات الحياة، تم إصدار عدة فوانين ومراسيم تشريعية لتنظيمه وحسن تسييره.

3- المرحلة الحالية وأهم التحولات في مجال التسيير العقاري

ومن أهم القوانين التي أحدثت تغييرا في تنظيم و تسيير العقار، الأمر رقم: 173/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، يهدف إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق

⁵ (هم المعمرون الذين ولدوا في الجزائر من اصول أوروبية (فرنسي وإيطالي وإسباني..)

الثورة الزراعية، حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشملها هذه الصناديق 1.733.689 هكتار وزعت على 95.369 مستفيد منظمين في إطار تعاونيات عقارية دون ان نغفل المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 1962/10/23 المتعلق بتنظيم معاملات البيع والإيجار وتتوالى القوانين والمراسيم..

نجد التوجيه العقاري:

تماشيا مع الأحكام الدستورية في ذلك الوقت، صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي يعد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر عمل على تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية. وجاء التصنيف القانوني للعقار حسب التوجيه الى: الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية وتعرف بالأملاك الوطنية.

أما الأملاك العقارية الخاصة: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها. أن مخطط التهيئة العمرانية ومخطط شغل الأرض هي وسائل التسيير العمراني تهدف الى ايجاد توازن بين الإمكانيات والمتطلبات دون افراط أو تفريط ومراعاة حين التخطيط عدة أبعاد منها بيئية وهو لا يعني إيقاف العمليات التنموية⁶ إذ لا يمكن الفصل بين المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والامكانيات اللازمة لتبتيها.

عرف استهلاك العقار بشكل مفرط في وهران بعد الاستقلال أيضا بسبب التخبط وقلّة الوضوح في الرؤى وكان منها مخطط التوجيه العمراني (PUD) كونه استشاري غير ملزم وهناك شواهد رفض ما جاء في هذه المخططات لتهديم بعض المنازل من اجل توسيع الطرق رغم انها كانت بمثابة شرايين اساسية لحركة المرور في المدينة بحجة ان هذه المخططات غير اجبارية ولعل التخبط الذي نعيشه منذ الاستقلال الى اليوم يكمن في فهم سر طبيعة الملكيات العقارية والتعامل الصحيح معها.

من اجديات التسيير الحضري ان السياسة العقارية الجيدة هي تلك التي تستشرف للمستقبل بناء على ملاحظة تطور وتوفر العقار بالنسبة لاحتياجات التخطيط العمراني اذ لا بد لسياسة التهيئة ومخططات مسح الاراضي ان تجد لها تطبيقا في الوثائق العمرانية وغيرها من البرامج سيما وان العقار في قلب كل المراهنات وهو موضوع السلطة والضغط السياسي والاقتصادي.

السوق العقارية تتحكم فيه الدولة وهي كانت سابقا لا تباع الاراضي ولكن توزعها على الخواص بسعر رمزي تريد السلم الاجتماعي وتمنع البيع الموازي

⁶ علاوة بولحاش (2007)التوازن البيئي والتنمية السياحية المستدامة لولاية جيجل مؤتمر الجغرافيين المغاربة صفاقس تونس

هذه الوضعية ادت بالمقابل الى سوء استعمال السلطة وتحويل استعمال الارض والاحتكار العقاري.

4- المسألة العقارية كانت وما زالت دائما مسألة حساسة

اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة و حاضنها وهذا من اجل إتمام الإجراءات التشريعية المرتبطة بالعقار على نمط يوافق الاستراتيجية العامة المنتهجة من قبل السلطات العمومية ولأجل البدء بمرحلة جديدة خالية من التجاوزات العقارية، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية، وأصلها في غالب الأحيان، فهناك من لا يملك سندا لما يحوز في ملك الدولة وآخر يملك سندا ولكنه باطل في نظر القانون. فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين إن هناك أضرارا قد تتعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة.

وعليه تم إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/91 المؤرخ في 1991/12/22. حيث تتركز مهمتها في حيازة كل الأراضي والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، تقوم أساسا بتسيير المحفظة العقارية للبلديات كما تعمل على ترقية الأراضي المجزأة والمناطق لمختلف الأنشطة طبقا لأدوات التعمير. ثم تلاه (المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01) يخص النشاط العقاري:

نظم هذا التشريع عمليات الترقية العقارية والتجديد العقاري، كما أسهم إلى حد كبير في توفير السكن، زيادة على ذلك ادخل جانب الاستثمار الترقوي وهو الامتياز في انجاز السكن و الذي بدوره ساهم في التقليل من حدة الاستهلاك المالي العمومي الذي أثقل كاهل السلطات العمومية وعرفت وهران في هذا المضمار انطلاق المتدخلين في الترقية العقارية فمنهم من استرجع الاوعية العقارية المتدهورة بشرائها وأنجز مساكن جماعية ترقويه مثل العمارات في حي الهواء الجميل ومنهم من بنى احياء كاملة مثل حسناوي.

وعشرات المرقيين الذين استغلوا الفرصة للثراء على حساب المواطنين الأبرياء .وتوالت قوانين لإصلاح ما فسد واهمها: القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة إصلاح العقار الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة: حيث أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من اجل المحافظة على الاستهلاك المجالي للعقار بسبب التعمير المفرط وتماشيا مع أسس التنمية المستدامة لذلك تم إصدار عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبني منها:

➤ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم لقانون التعمير رقم 29/90.

➤ القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

➤ القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات واتمام إنجازها...

المحور الثاني:

الإفراط في استهلاك العقار عوض المبادرة والإلتقان حالة وهران

زيادة عما ذكرناه من التبذير في استعمال الأرض ادت هذه الوضعية بالمقابل الى سوء استعمال السلطة وتحويل استعمال الارض والاحتكار العقاري! جاءت مرحلة إعداد المخطط العمراني 2015/95 والتي تميزت بسرعة التعمير عن طريق التوسع عبر مختلف الوسائل العمرانية، مثل المناطق الحضرية السكنية الجديدة، المناطق الصناعية، التجزئات ، والتعاونيات العقارية... الخ.

وقد عرفت وهران نموا موروثا على شكل نصف دائري أعاق من حركة نشاط المدينة فكان لا بد من تكسير النظام المركزي باختيار توسع عمراني طولي باتجاه أرزيو، ولعله أهم المحاور الممكنة للتوسع فهو قادر على استيعاب 80 بالمائة من مجموع الاحتياجات السكنية المتوقعة لأفق مخطط التهيئة والتعمير في ذلك الوقت على مساحة 1574 هكتار حسب مخطط التهيئة والتعمير (وقد تم إقرار التوسع نحو الشرق (محور وهران أرزيو) نظرا للعراقل الطبيعية (البحر من الشمال الضاية مرسلي من الجنوب وجبل مرجاجو من الغرب لم يبق الا الشرق واهم الاهداف في اختيار هذه الفرضية من بين الفرضيات المطروحة للتوسع:

-الحفاظ على الأراضي الزراعية

-استثمار النسيج العمراني الحالي

-القضاء على البناء الفوضوي

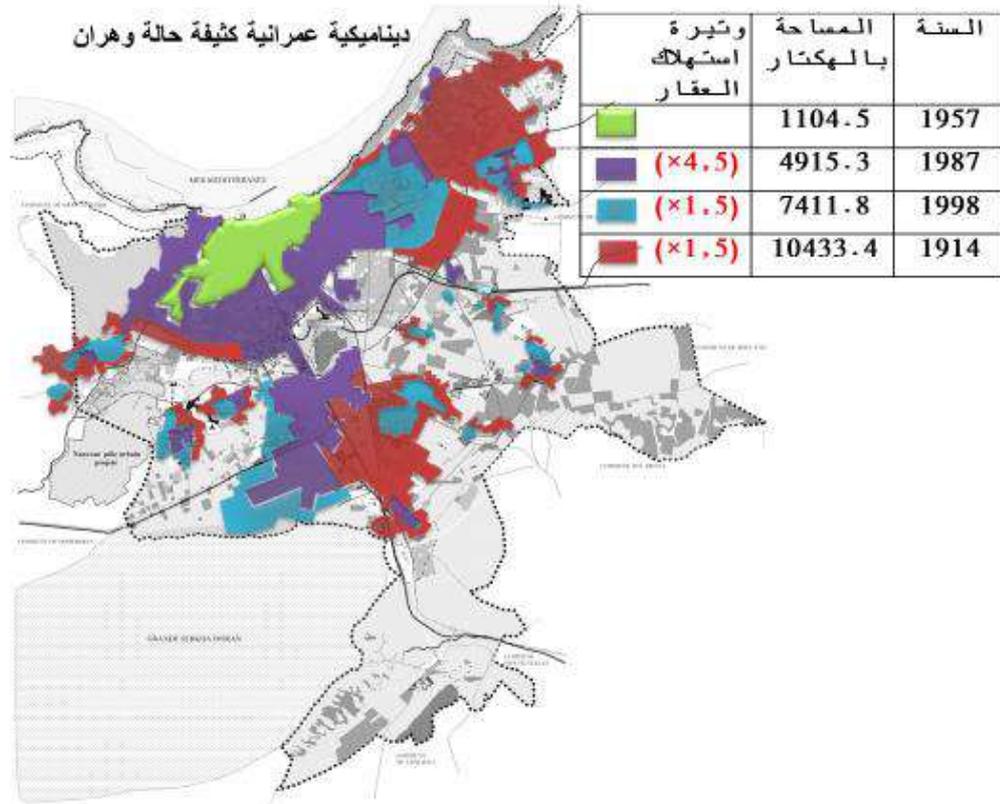
وهو ما يدل على أن هذ المحور في هذه المنطقة برمج ليعرف حركة كثيفة حقا، يتجلى ذلك بالتغير الدائم للمظهر الحضري، رغم الأزمة الاقتصادية لأواخر الثمانينات⁷ إلا أن بلدية بئر الجير عرفت إنجاز مناطق سكنية حضرية جديدة مثل حي (إسطو وخميسي) وعند الاطلاع على المخططات والمراجع القديمة نعلم أن لا جديد تحت الشمس، حيث نجد هذه المنطقة استشرافيا معلومة للتوسع المستقبلي قبل أن يتقرر ذلك في المخطط العمراني 2015/95 ، الذي انجزه مكتب الدراسات لسعيدة وقد تم الإقرار بالتوسع نحو (محور وهران أرزيو) كما أسلفنا وهو ما أدى الى ظهور الاحياء السكنية مثل العقيد لطفى، وقبله حي المعلمين وسريعا التحمت الأحياء القديمة بالتوسعات الجديدة حول(برنارد فيل) وبير الجير وسيدي البشر بحي الشهيد محمود... الخ...

وقام الرئيس بتدشين شارع الألفية سنة 2004

⁷ (انتفاضة شعبية عارمة في 05 اكتوبر 1988)

الشارع الرابط بين الطريق الدائري الثالث والرابع في محور التوسع وهران أرزيو الذي اسال الحبر ما بين مؤيد ومعارض بالنسبة لاتساع عرضه الكبير (40م)
التبذير في استهلاك العقار لم يكن سمة هذه التوسعات فقط بل يظهر جليا في المساحات المبنية منذ الاستقلال حيث في كانت 1957 تقدر 1104,5 هكتار وانتقلت سنة 1977 لتصل الى 4915,3 هكتار أي تضاعف استهلاك العقارات أربع مرات ونصف .
ثم وصلت سنة 1987 الى 7411,8 هكتار وبلغت سنة 2014 الى 10433,4 هكتار

الخريطة رقم 1 مع الجدول رقم 1⁸



إن الاحتياطات العقارية للبلديات المجاورة لوهران. مهددة باستمرار لتخصيصها لحل مشكلة السكن في المدينة والتي تظهر الدراسات والدلائل على عدم قدرة الأجهزة المعنية بالسكن (محلية كانت أم ولائية أم وطنية) التحكم بالموضوع لأنه وبشكل مستمر تنمو أحياء فوضوية جديدة. وسيطالب أصحابها بمساكن جديدة. وهكذا يصبح من الصعب تخصيص اراض لمشاريع تنمية تناسب الامكانيات الاقتصادية اتي تتوفر عليها هذه البلديات وما مثال تخصيص أراضي واجهة البحر في المناطق الشرقية لوهران لصالح بناء المساكن, عوض منشآت سياحية تخدم البعد الاقتصادي للمدينة وتنقص من نسب البطالة المرتفعة

2015/2035 Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement d'Oran⁸

إن هو نموذج لما يجري على مستوى كل البلديات. إن استمرار النزوح الريفي هو نتيجة للسياسات المتبعة. ضعف المبادرة في استغلال امكانيات التوسع الداخلي واستقالة المتدخلين في مجال العقار الخاضع للعمران نتج عنه تدهور المباني العتيقة بمدينة وهران
شواهد من الميدان

الصورة 1 لقبو (cav-Gay) قاي و ما يقابلها على النسيج الحضري⁹



الحالة الأولى: تدهور مصنع الخمر قاي : يشهد المبنى الضخم لمصنع الخمر كاف قاي تدهورا كبيرا لانعدام الصيانة وتركه عرضة للعوامل الطبيعية منذ نشأته ويعود السبب وراء ذلك حسب المقابلة الشفوية مع صاحب القبو ورئيس البلدية إلى أن الطبيعة العقارية للقبو ملك لمؤسس القبو قاي حسب القانون ويمنع أي تدخل عليه حسب هذه الدراسة الميدانية¹⁰ دائما أصبح جزء من الطابق السفلي للمصنع مخصص لركن سيارات سكان الحي والمساحة الباقية مهجورة كليا ومتدهورة بشكل كبير رغم انه

⁹ دراسة ميدانية للطالبتين بلاحة نادية وبوعلام صليحة تحت اشراف د لصقع موسى

¹⁰ بلاحة نادية وبوعلام صليحة (2019) ماستر مدن وتنمية مستدامة (البنائيات المهجورة لبلدية وهران نموذج- كاف قاي - كاتدرائية- شاطوناف- سيدي الهواري.). جامعة وهران

بالإمكان المبادرة بإعادة التهيئة واستغلال المبنى لاحتلاله مساحة كبيرة في حي قمبيطة وتواجهه بالقرب من مركز المدينة وباعتباره تراثا صناعيا مهما إضافة الى ارتفاع القيمة العقارية لقبو كاف قاي

الحالة الثانية: وفي هذا الإطار (البنائات المهجورة) هناك حالات عديدة اغلبها مصانع الخمور وحتى المباني التي اعيدت تهيئتها مثل المكتبة الجهوية الكاتدرائية لم تحقق الهدف المرجو منها

الصورة رقم 112



تترجع على مساحة شاسعة

تتوسط كاتدرائية وهران، شارعي عبان رمضان وحمو بوتليليس تتراءى للناظرين من بعيد نظراً لعلو صرحها، وتلفت الانتباه بهندستها الفريدة من نوعها، غير أن لا شيء يوحي بأن هذا المبنى تحوّل إلى مكتبة اليوم يعرفها الجميع باسم الكاتدرائية وما يجعل موقعها معلماً قريباً من الكورنيش وشارع الشهيد العربي بن مهيدي، وقربها من المسرح الجهوي يقصده السيّاح والمارة وطلاب المدارس. معلم شاهد على الاستعمار الفرنسي الذي حاول طمس هوية الجزائريين بتكريس الطابع المسيحي للمدن

¹¹ بلاحة ناديّة وبوعلام صليحة(2019)ماستر مدن وتنمية مستدامة مرجع سابق

الصورة رقم 3 محطة القطار بوهران¹²



إلى حدّ بناء محطة القطار واكبر مصانع للخمور في وهران على طراز وشكل المساجد وقام بتحويل عدد من المساجد التاريخية إلى كنائس، كما هو حال مسجد كتشاوة في العاصمة الجزائرية.

الحالة الثالثة: (ما توضحه الصورة رقم 4) من اهم المفارقات الدالة على الاستقالة واللجوء الى الحلول السهلة عوض المبادرة والإتقان ما يجري في الحي العتيق (سيدي الهواري) حيث نجد ان ترميم بعض المباني من تراث العقار تعترضها عوائق قانونية وتقنية حالة ترميم قصر الباي الذي يتربع على مساحة 5,5 هكتار والسبب يرجع الى أخطاء سابقة تمثلت في السماح بوضع أسس لفندق ضخم مازال هيكلا منذ 37 سنة ويتموقع هيكل فندق شاطو ناف هذا في قلب قصر الباي وهو الذي باءت كل المحاولات لاحتوائه ولحل هذا المشكل العقاري اللغز يذكر ان رئيس الجمهورية قرر منح هيكل فندق شاطو ناف لصالح بلدية وهران خلال زيارته سنة 2003 وهي لا تملك الإمكانيات لإتمام إنجازه بعدما تخلت عنه شركة سونطراك بعد ان تأكدت مصالحتها من ان الهيكل لم تحترم في إنجازه المقاييس المعمول بها دوليا دون الحديث عن الكوريين و السعوديين و الكويتيين و الاماراتيين و اليابانيين. والسبب لان الفندق بكل بساطة لا يملك مخرجا و لا منفذا للنجدة. والاهم من هذا كله ان هيكل الفندق يوجد في قلب قصر الباي كما أسلفنا والمساحة كلها مصنفة ضمن المحميات الوطنية¹³ وهي بالتالي غير قابلة للبيع او التنازل بهذه الصفة

¹² <https://www.youtube.com/watch?v=fKSp03nxYuk>

¹³ أورايح ماسينيسا: ممثل ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران

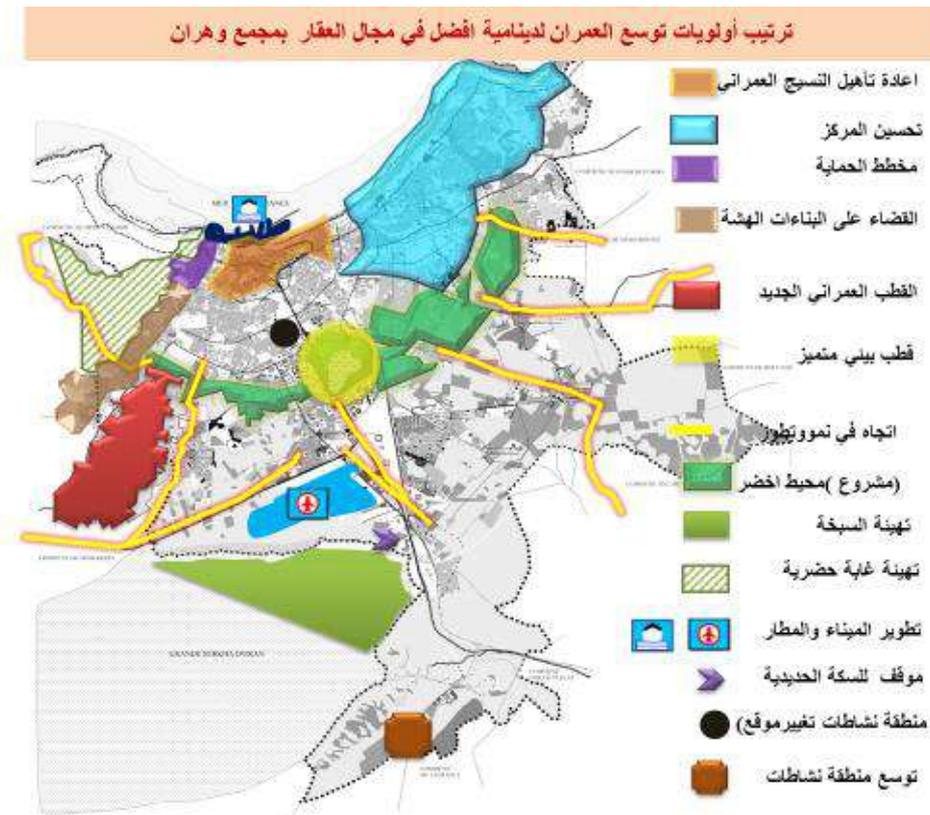


المحور ثالث: الأهمية الاقتصادية لوهران في اقليمها

1- البعد الاقتصادي:

اكتسبت عاصمة الغرب الجزائري بعدها الاقتصادي من موقعها الجغرافي: فهي تقع على الشاطئ الجنوبي الغربي للبحر المتوسط ومينائها في موقع طبيعي مميز، حيث يحتل الركن الغربي من خليج وهران، مقابل كل من اسبانيا وفرنسا مما أكسب واجهتها البحرية أهمية اقتصادية وحرية كبرى في مختلف المراحل التاريخية. كما أنها تتحكم في الطرق البرية والسكك الحديدية لإقليم الغرب الجزائري كله من الناحية الاقتصادية والتجارية والأمنية.

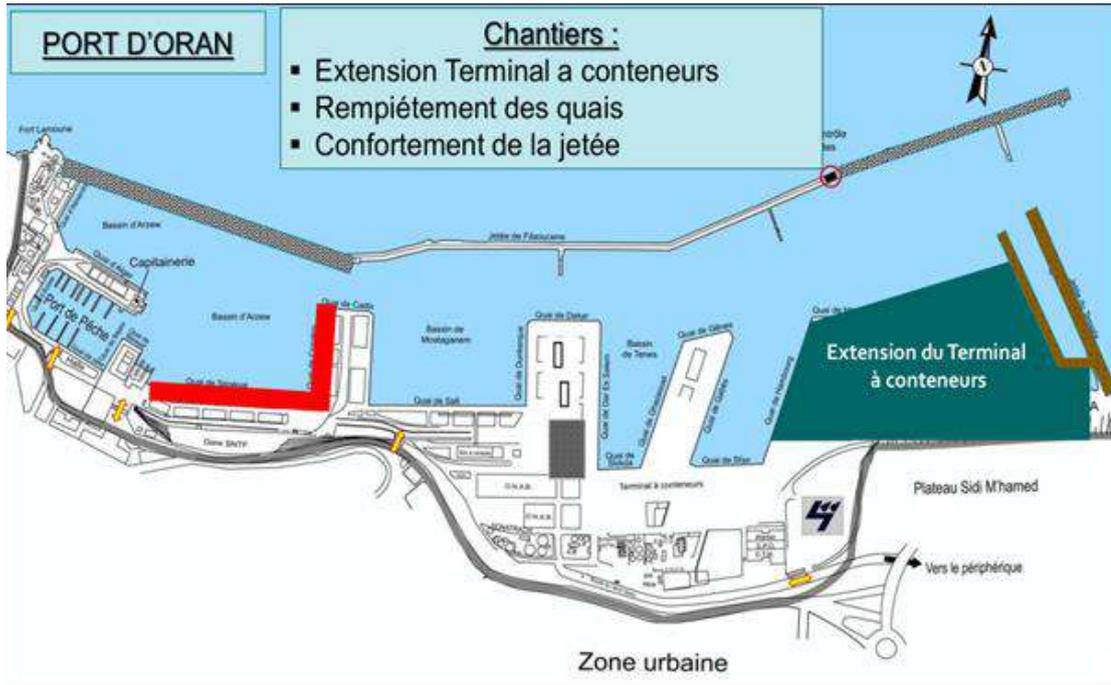
14



تبقى وهران عاصمة حاسمة في كل الغرب الجزائري. بحجم سكانها المهيمن - فلو حسبنا على مستوى إقليم (شمال غرب) نجد سكان المدينة الثانية+ الثالثة+الرابعة في مجموعها أقل ب 50% من المدينة الأولى وهران، إذن هي مركب عمراني باستعمال مقياس الاولوية الذي ينسب المدينة المهيمنة الى مجموع المدن الثلاث التالية لها في الحجم فالأرقام تدل على ظاهرة السيطرة الشديدة=1.61 أي أكبر مرة ونصف من مجموع المدن الثلاث التالية لها، وهو ما يفسر اشعاعها المحلي والجهوي والوطني والمتوسطي أو الدولي: وهوما له اهمية كبيرة من الجانب الاقتصادي والذي ينعكس على أسعار العقار.

مجموع سكان المدن الست في إقليم شمال غرب = 940516 أي 92.89 % أقل من سكان مدينة وهران وحدها حسب الإحصاء الخامس للسكن والسكان لسنة2008ويذكر توفيق بالحارث¹⁵ من أن البلدان المغربية وخاصة تونس في محاولة منها للانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة ستضطر إلى المبالغة في تأجير المجالات البحرية كوسيلة لهذا الانضمام والعصرنة والندية وللحاق بالمستوى العالمي كمرحلة أولى في طريق الاندماج الضروري والسير الحسن لمؤسساتها الاقتصادية، أولاً ثم إن تواجد قاعدة لوجستية على الساحل بأفكار جديدة للتسيير سيساهم بلا شك في تغيير مركزية الأماكن بالدرجة الأولى على الساحل وإعادة تنظيم المسارات الاقتصادية و إن ما وراء الموقع الساحلي المقابل القريب أو حتى البعيد قد تتحكم في توجيه نوعية النشاط على الساحل إذ العبارة بالمنظومة اللوجستية أو ما معناه الارتكاز على فعالية شبكة عامة من التجهيزات المناسبة ما هي إلا نتيجة ومظهر من مظاهر العولمة. ولهذا لا بد من المبادرة فنظرة الخبير أو المختص في التهيئة يدرك أن النقل البحري يساهم في التحكم في تطور العمران ومسارات التنمية المختلفة.

¹⁵ توفيق بالحارث (2007) الملتقى الجغرافي المغربي التاسع حول الديناميات الحديثة في المجال الساحلي المغربي صفاقس تونس



16

2- هل وهران تولي ظهرها للبحر؟

رغم أن وهران مدينة ساحلية إلا أنها تولي ظهرها للبحر حيث أنها لا تتطور على كونها مدينة مطلة على البحر الأبيض المتوسط كغيرها من المدن المغاربية (تونس , المغرب) ناهيك عن المدن الأوروبية و ذلك لعدم استغلال موقعها الجغرافي و امكانياتها الطبيعية كمدينة في عمق خليج محمي طبيعيا إذ انه من أكثر الموانئ الجزائرية و المتوسطية حماية لسفنه من العواصف و لكنه لا يستغل هذا الموقع بجلب البواخر المارة من قناة السويس إلى مضيق جبل طارق و التي تقدر بحوالي 1500 باخرة شهريا , فإذا استقدمت الميناء 20 باخرة فقط ستدخل خزينة الميناء ما يكفي لتغطية تكاليف التسيير ناهيك عن مداخيل المطاعم و الفنادق التي سيتم استخدامها أيضا وهذه البواخر يستفيد منها اليوم (ميناء طنجة) هذا الاخير الذي استحوذ على ¼ نشاطات موانئ حوض البحر الابيض المتوسط و ذلك لاستقطاب اهم الشركات الاجنبية بإمكانياته الحديثة و المتطورة لهذا وضعت مؤسسة ميناء وهران آفاق و مشاريع مستقبلية لتوسيع الميناء و تخصيصها لتجارة النقل بالحاويات

وهو احسن الموانئ الجزائرية من حيث الموقع الجغرافي و من حيث الارصفة التي لا تحتاج الى اشغال فهي جاهزة للتوسيع كما انها تعتمز الى خلق خط تجاري بري الى البلدان الافريقية خاصة مالي و النيجر عبر ميناء وهران, فسعر شحن الحاوية إلى غاو , تومبوكتو , وموتي (شمال مالي) عبر ميناء وهران اقل تكلفة من شحنها عبر ميناء طنجة أو دكار (حسب تحقيق أجرته الشركة TCB الاسبانية خاصة أن

¹⁶ Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement d'Oran2015/2035

ميناء وهران يمتاز بخلفية مزودة بشبكة طرق التي تخوله أن يلعب دور الوسيط في تبادل السلع مع أوروبا المتوجهة نحو البلدان الإفريقية أو المتوجهة من إفريقيا إلى أوروبا كما أنها لا تستغل ساحلها بتطوير إنتاجها السمكي و تصديره نحو الخارج , وذلك لعدم تطوير أسطولها البحري حيث انه ما زال يعتمد على الطريقة التقليدية , كما أنها لا تستطيع استغلال عرض البحر لعدم تطور بواخر الصيد ولهذا فقد قضت على جميع أنواع الأسماك الموجودة قرب الساحل , فأصبحت غير قادرة على توفير أدنى متطلبات سكانها من المنتج البحري . وهذا أسوأ وضع يؤثر على العلاقة بين البحر والمدينة بينما تشتهر المدن البحرية المغربية أو الأوروبية بشواطئها و مطاعمها والحال في وهران تبدوا بشكل باهت لا اثر كبير من المردود للاستثمار العقاري في وهران رغم أنها تمتد على ساحل بطول 120 كلم هذا الطول الساحلي هو الذي يسمح بتوفير واصطياد ما لا يقل عن 220 طن من مختلف الأسماك وهو الأمر الذي يؤهلها لأن تلعب دورا أساسيا في تحقيق نوع من الرفاهية لأبنائها خاصة ومختلف المواطنين الوافدين إليها وللسائح على العموم،

3- ماذا يمثل السوق العقاري

هو الإطار الذي تجري فيه عقود البيع ويوجه فيه استعمال الأرض ومن آلياته تحديد نمط استهلاك الأرض ووتيرته ودوره فأسعار السكن الفردي تشهد ارتفاعا كبيرا في كل الأحياء، إذ تضاعفت في السوق الموازية خمس مرات عما كانت عليه منذ عام 2008 وان أسعار العقارات تؤثر على التوزيع الجغرافي للسكان، فقد أثبت التحقيق الميداني هذا الارتباط إذ تقل الكثافة السكانية في الأحياء ذات الأسعار المرتفعة¹⁷ والأسعار تختلف لاعتبارات عدة أهمها قرب الخدمات والحال في وهران ان الأسعار في الضواحي القريبة المحصورة بين الطريق الدائري الأول والثاني والثالث مثل حي فلاوسن والضاية وابن سينا و يغموراسن والدار البيضاء وحي الأرض الكبرى وحي الحمري تتراوح في نمط السكن الفردي ذو الجودة العالية ما بين 102000 دج للمتر المربع الى 122000 دج للمتر2 وفي السكن الفردي المحسن ما بين 88000 الى 101000 وفي السكن الفردي الاقتصادي ما بين 70000 الى 87000 وفي السكن الفردي المتدهور ما بين 60000 الى 69000 دج م2

¹⁷ نيابة المديرية العامة لمراقبة الضرائب وهران شرق إطار مرجعي لسنة 2017/2018

وتتخفض الأسعار نسبيا في النمط السكن الجماعي ونصف الجماعي والجدول رقم 2 يوضح ذلك

الاحياء	السعر بالدينار		نوعية السكن	نمط السكن
	الأقصى	الأدنى		
حي فلاوسن	118000	102000	الممتاز	الجماعي ونصف
الضاية ابن	101000	88000	المحسن	الجماعي
سيناء يغموراسن	87000	70000	الاقتصادي	
الدار البيضاء	69000	56000	المتدهور	
الأرض الكبرى	166000	125000	الممتاز	التجاري والمهني
الحمري	124000	107000	المحسن	
	106000	860000	الاقتصادي	
	85000	70000	المتدهور	
	131000	78000		ارض شاغرة ¹⁸

هذه الأسعار المقبولة العمل بها حسب ادارة الضرائب في الاحياء الشعبية المعروفة واغلبية المساكن ان لم نقل كلها تم انجازها في الفترة الاستعمارية وقد باعتها الدولة في ثمانينات القرن الماضي بأسعار منخفضة

الجدول رقم 3

الاحياء	السعر بالدينار		نوعية السكن	نمط السكن
	الأقصى	الأدنى		
المقراني	100000	90000	الممتاز	الفردى
اوسامة	89000	70000	الترقوي	
عبد المومن	69000	50000	الاقتصادي	
الكرامة الفوالم	49000	40000	المتدهور	
التصر	70000	60000	الممتاز	الجماعي ونصف
المدينة الجديدة	59000	50000	الترقوي	الجماعي
محي الدين	49000	40000	الاقتصادي	
الحمري	39000	30000	المتدهور	
الصباح	90000	80000	الممتاز	التجاري والمهني

¹⁸ خبراء في العقار الحضري معتمدون لدى المحكمة 2020 منهم لصقع نسبية و...

البدر	79000	70000	الترقوي	
س البشير	69000	60000	المتوسط	
س عقبة	*****	*****	المتدهور	
	90000	75000		ارض شاغرة ¹⁹

والاسعار اعلاه يعمل بها كمرجع وهي منخفضة في الضواحي مثل مسرغين وبلدية الكرمة وطفراوي والحسيان هناك ظاهرة تعتبر طفرة في الاسعار لا تخضع لاي منطق حيث يقوم بعض الأثرياء بشراء منازل وفيلات راقية في مناطق سكنية معينة مثل حي مطع الفجر بأسعار خيالية ثم يقومون بهدمها وإعادة بنائها حسب اذواقهم.

والخلاصة ان الأسعار في ارتفاع مضطرد منذ العشرية السوداء في تسعينات القرن الماضي بسبب نزوح السكان من الأرياف مما جعل الازمة الحضرية أبرز عوائق سياسة اعداد التراب الوطني وتفاقت أسعار العقار بسبب هجرة الفلاحين بعدما باعوا ما يملكون من ممتلكات وحيوانات.

كما ان وهران يفضلها المستثمرون في العقار خاصة الأجانب وأصحاب رؤوس الاموال وكذلك يتهافت عليها العمال المهاجرون من المغتربين مع انخفاض سعر الدينار ا بعضهم يؤجرونها واغلبهم نبقى مساكنهم مخصصة للعطلة فقط وعرفت وهران انطلاق المتدخلين في الترقية العقارية فمنهم من استرجع الاوعية العقارية المتدهورة بشرائها ما لم تقم به الدولة استفاد منه أصحاب رؤوس الأموال وأنجزوا مساكن جماعية ترقيه بأسعار خيالية مثل العمارات في حي الهواء الجميل ومنهم من بنى احياء كاملة مثل حسناوي وعشرات المرقبين الذين استغلوا الفرصة للشراء على حساب المواطنين الأبرياء

فكان لأسعار السوق أثر إيجابي للمواطنين عندما كانت السوق العقارية تتحكم فيه الدولة وهي كانت لا تتبع الاراضي ولكن توزعها على الخواص بسعر رمزي ولكن اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في المدن والعمران باعتبار أن العقار هو رافع المدينة وحاضنها وقد اتصفت المسألة العقارية بالحساسية كانت وما زالت دائما مسألة حساسة وسجلنا الهوة بين التشريع والتطبيق حسب كل مرحلة مرت بها وهران بما أسلفنا كما لا حضا غياب المبادرة والاتقان واللجوء الى الحلول السهلة بدعوى الحفاظ على السلم الاجتماعي.

¹⁹ نفس المرجع اعلاه

المراجع

- 1 محمد بن احمد ابي راس الناصر (1262هجري) عجائب الاسفار ولطائف الاخبار في وقائع وهران ص 43 الى 47 تحقيق محمد غالم .
- 2 - اخلفوهم كريم - بلقاسم رابح لبنى - قندازعبدالقادر (2016) تأثير النمو العمراني على الأراضي الزراعية في الجزائر مجلة الجغرافي العربي العدد34: اتحاد الجغرافيين العرب، عمان الاردن
- 3- عايدة جغار (2009) استراتيجية السكن التطوري نماذج من تفاعلات اجتماعية ومجالية بولاية قسنطينة مجلة الجغرافي العربي العدد23 مصدر: اتحاد الجغرافيين العرب عمان الأردن
- 4 . عماري ابتسام (1017) أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري جامعة بجاية
- 5- مدور يحي (2012) التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران كلية الهندسة المدنية قسم الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة -
- 6 - جزايرس محرك بحث اخباري djazair.com/about
- 7- مداخلات الملتقى الجغرافي المغربي التاسع (2007) (الديناميات الحديثة في المجال الساحلي المغربي) صفاقس تونس
- 8- أورابح ماسينيسا : 2021 ممثل جمعية ديوان تسيير واستغلال الممتلكات الثقافية المحمية بوهران
- 9- مزياني عائشة (2015) استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة رسالة ماجستير في الجغرافية والتهيئة العمرانية قسم الجغرافيا كلية علوم الأرض والكون جامعة وهران 2 .
- 10- لصقع موسى مداخلات ضمن الاعمال التطبيقية مقياس اقتصاد العمران لطلبة الماستر (جامعة وهران 2)

1- **LESGAA Moussa** (Rôle des contraintes physiques et techniques dans l'aménagement de la **ville d'Oran**. Thèse de 3em cycle en urbanisme et aménagement (I .U.P) Université Paris12 le 03/02/87

2. Lespes R., (1938) : Oran, étude géographique et d'histoire urbaine ; édition Fontana ; Alger ; septembre 1938

3- **Messahel Abdellah**(2010) Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières en Algérie. Thèse de Doctorat Es Science en Urbanisme Université des Sciences et de la Technologie d'Oran Mohamed Boudiaf Faculté d'Architecture et de Génie Civil Département d'Architecture

- 4- Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du Groupement 95/2015 d'Oran
- 5 - Le Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme du 2015/2035 Groupement d'Oran
- 6- Plans d'occupation des sols / zone d'extension Est de la ville d'Oran
- 7-Ministère de l'équipement, des transports et du logement. Propositions pour la mise en œuvre du Programme consacré à l'histoire et à l'évaluation des villes nouvelles françaises. Octobre 2000
- 8-Données encyclopédiques, 2001 / Hachette Livre,
- 9- Taoufik Belhareth(2007) les projets logistiques et leurs effets sur le littoral maghrébin : le ca d'enfidha
- 10 -Ghodbani Tarik Rechgoun un espace à protéger sur le littoral ouest de l'Algérie rev Méditerranée N° 3.4- 2005
- 11- schéma de cohérence urbaine d'Oran - DIRASSET-URAM-2006